CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
DN: C=VN, L=BÀ RỊA VŨNG TÀU, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101523, E=THOMNT39@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 12345678
Date: 2026-08-29 00:48:50
Foxit Reader Version: 9.6.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
4.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
5.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	10
7.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	11 - 12
8.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 41
9.	Phụ lục	42

****

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 1.1377/26/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

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 HỢP NHẤT 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**		**1.258.198.059.534**	**1.256.786.613.263**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.808.249.775**	**607.126.970**
1. Tiền	111	V.1	1.808.249.775	607.126.970
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.669.575.000**	**1.645.743.000**
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	V.2a	1.669.575.000	1.645.743.000
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**		**30.094.013.326**	**30.911.042.382**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	32.413.438.160	33.290.257.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.717.149.467	1.717.149.467
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	4.720.753.088	4.660.963.045
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.200.210.805.803**	**1.199.120.715.912**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.200.210.805.803	1.199.120.715.912
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**		**24.415.415.630**	**24.501.984.999**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	-	11.499.998
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		14.540.279.023	14.629.391.017
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	4.534.629	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	9.870.601.978	9.861.093.984

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**489.257.740.215**	**489.063.149.787**
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. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**-**	**-**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	-	-
- *Nguyên giá*	*222*		*1.409.787.946*	*1.409.787.946*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(1.409.787.946)*	*(1.409.787.946)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- *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 hao mòn 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**		**482.899.391.619**	**482.899.391.619**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	482.899.391.619	482.899.391.619
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**		**6.358.348.596**	**6.163.758.168**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	52.351.500	109.654.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	6.305.997.096	6.054.103.668
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.747.455.799.749**	**1.745.849.763.050**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**475.322.623.466**	**474.108.803.949**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**475.302.623.466**	**474.088.803.949**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		80.991.944	53.720.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.700.677.600	1.663.797.600
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	2.492.490.785	6.098.135.862
5. Phải trả người lao động	315		200.800.000	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	3.484.142.904	4.564.142.904
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.16	14.541.787.530	13.282.320.389
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a, c	112.516.293.879	112.633.539.456
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	337.774.617.288	333.005.977.288
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	2.510.821.536	2.787.170.450
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**20.000.000**	**20.000.000**
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. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b, c	20.000.000	20.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. 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**		**1.272.133.176.283**	**1.271.740.959.101**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20a, 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.20a	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.20a	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.20a	452.055.479	452.055.479
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20a	420.401.404.017	420.282.066.660
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*420.282.066.660*	*420.282.066.660*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*119.337.357*	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.20a	289.348.296.538	289.075.416.713
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.747.455.799.749**	**1.745.849.763.050**

Phú Quyết, 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 HỢP NHẤT 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	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**2.188.261.981**	**3.675.569.155**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**-**	**-**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**2.188.261.981**	**3.675.569.155**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**136.304.686**	**365.507.282**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**2.051.957.295**	**3.310.061.873**
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**	**914.597.230**	**144.397.713**
8. Chi phí tài chính	**23**		**341.229.000**	**490.019.000**
Trong đó: chi phí đi vay	24		341.229.000	490.019.000
9. Chi phí bán hàng	**25**		**-**	**-**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**VI.4**	**1.344.086.948**	**1.668.295.892**
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**27**	**V.2b**	**-**	**(27.435.017)**
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.281.238.577**	**1.268.709.677**
13. Thu nhập khác	**31**		**-**	**-**
14. Chi phí khác	**32**	**VI.5**	**528.527.879**	**299.220.324**
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(528.527.879)**	**(299.220.324)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**752.710.698**	**969.489.353**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**V.14**	**612.386.944**	**643.707.549**
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**	**V.12**	**(251.893.428)**	**(212.844.392)**
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**392.217.182**	**538.626.196**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	***61***		***119.337.357***	***237.931.213***
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	***62***		***272.879.825***	***300.694.983***
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.6a**	**2**	**5**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.6a**	**2**	**5**

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***752.710.698***	***969.489.353***
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	(33.853.962)	5.552.798
- Chi phí đi vay	06		341.229.000	490.019.000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***1.060.085.736***	***1.523.701.401***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		892.098.427	4.713.576.121
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.090.089.891)	(10.133.634.865)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(230.554.674)	(2.322.198.475)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		68.802.998	(47.132.959)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(4.001.532.839)	(747.852.124)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(276.348.914)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(3.577.539.157)***	***(7.013.540.901)***
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		-	(602.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	10.021.962	2.367.219
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***10.021.962***	***(599.632.781)***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	5.000.000.000	8.114.370.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(231.360.000)	(2.400.000.000)
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***		***4.768.640.000***	***5.714.370.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**1.201.122.805**	**(1.898.803.682)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**607.126.970**	**2.039.731.875**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**1.808.249.775**	**140.928.193**

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 HỢP NHẤT 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" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

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

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

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

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

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

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

6. Số lượng người lao động
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 11 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 12 nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Tập đoàn 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"); Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 43 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 Tập đoàn.

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

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99 thay thế Thông tư số 200; Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung Thông tư số Thông tư 202 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200, Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn 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 mẹ 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, Thông tư số 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

7. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. 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. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. 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.

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn 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.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

13. 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.

14. 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 Tập đoàn 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.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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, Tập đoàn ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

16. 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 Tập đoàn bao gồm:

- Công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, 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 Tập đoàn, 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.

17. 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

Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	947.310.333	30.572.845
Tiền gửi không kỳ hạn	860.939.442	576.554.125
• *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất* [(i)]	*832.256.881*	*519.215.379*
• *Các ngân hàng khác*	*28.682.561*	*57.338.746*
Cộng	**1.808.249.775**	**607.126.970**

(i) Trong đó khoản tiền gửi của Công ty mẹ 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 mẹ theo Quyết định số 241/QĐ-THADS của Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn 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
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân – phải thu gốc cho vay [(i)]	1.602.000.000	1.602.000.000	-	1.602.000.000	1.602.000.000	-
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - lãi cho vay dự thu	67.575.000	67.575.000	-	43.743.000	43.743.000	-
Cộng	**1.669.575.000**	**1.669.575.000**	**-**	**1.645.743.000**	**1.645.743.000**	**-**

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

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá gốc	483.295.475.000	483.295.475.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(396.083.381)	(396.083.381)
Cộng	**482.899.391.619**	**482.899.391.619**

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	482.899.391.619	482.926.832.721
Phần lỗ trong kỳ	-	(27.435.017)
Số cuối kỳ	**482.899.391.619**	**482.899.397.704**

Tình hình hoạt động công ty liên kết

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

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân được trình bày tại Thuyết minh số VIII.2b.

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

3. 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
Phải thu các bên liên quan	***4.967.360.901***	***-***	***4.666.500.000***	***-***
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân – phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	4.877.860.901	-	4.577.000.000	-
Bà Trần Thị Vân – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	89.500.000	-	89.500.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***27.446.077.259***	***(4.117.883.985)***	***28.623.757.259***	***(4.117.883.985)***
Phải thu khách hàng mua bất động sản	23.122.363.274	-	24.300.043.274	-
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh)	*16.606.094.974*	-	*17.512.494.974*	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh)	*6.456.868.300*	-	*6.728.148.300*	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh)	*59.400.000*	-	*59.400.000*	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	3.295.262.261	(3.295.262.261)	3.295.262.261	(3.295.262.261)
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	(453.064.724)	453.064.724	(453.064.724)
Các khách hàng khác	575.387.000	(369.557.000)	575.387.000	(369.557.000)
Cộng	**32.413.438.160**	**(4.117.883.985)**	**33.290.257.259**	**(4.117.883.985)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	(334.353.398)	334.353.398	(334.353.398)
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325.498.209	-	325.498.209	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	-	321.750.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-	276.846.000	-
Các nhà cung cấp khác	458.701.860	(249.501.860)	458.701.860	(249.501.860)
Cộng	**1.717.149.467**	**(583.855.258)**	**1.717.149.467**	**(583.855.258)**

5. 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 (là bên liên quan) - phải thu lãi phạt chậm trả phí dịch vụ	513.092.370	-	437.337.946	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	(3.578.958.000)	3.578.958.000	(3.578.958.000)
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	132.000.000	-	145.000.000	-
Tạm ứng	4.818.150	-	7.258.950	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	491.884.568	(476.630.146)	492.408.149	(476.630.146)
Cộng	**4.720.753.088**	**(4.055.588.146)**	**4.660.963.045**	**(4.055.588.146)**

6. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ		***4.117.883.985***	**-**		***4.117.883.985***	**-**
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	Trên 3 năm	3.295.262.261	-	Trên 3 năm	3.295.262.261	-
Công ty TNHH Vũ Hà	Trên 3 năm	453.064.724	-	Trên 3 năm	453.064.724	-
Các tổ chức khác	Trên 3 năm	369.557.000	-	Trên 3 năm	369.557.000	-
Trả trước cho người bán		***583.855.258***	**-**		***583.855.258***	**-**
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	Trên 3 năm	334.353.398	-	Trên 3 năm	334.353.398	-
Các tổ chức khác	Trên 3 năm	249.501.860	-	Trên 3 năm	249.501.860	-
Phải thu khác		***4.055.588.146***	**-**		***4.055.588.146***	**-**
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa	Trên 3 năm	3.578.958.000	-	Trên 3 năm	3.578.958.000	-
Các tổ chức khác	Trên 3 năm	476.630.146	-	Trên 3 năm	476.630.146	-
Cộng		**8.757.327.389**	**-**		**8.757.327.389**	**-**

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã Nhà Bè và xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh)	786.204.153.269	-	786.013.949.158	-
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh)	372.008.016.957	-	371.266.298.332	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh)	41.998.635.577	-	41.840.468.422	-
Cộng	**1.200.210.805.803**	-	**1.199.120.715.912**	-

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

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

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phần mềm	7.884.000	5.913.000
Chi phí sửa chữa	44.467.500	103.741.500
Cộng	**52.351.500**	**109.654.500**

9. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tiền gửi không kì hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại – Chi nhánh Sài Gòn (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn) của Công ty Cổ phần ADEC có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 9.870.601.978 VND (số đầu năm là 9.861.093.984 VND) hiện đang bị phong tỏa theo Thông báo số 109/2024/CV-CNSG ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Ngân hàng này liên quan đến vụ việc đến thỏa thuận tại Hợp đồng đầu tư thành lập Công ty Cổ phần ADC – TDC số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009 (xem thuyết minh số V.17a) đang xác minh quyền và nghĩa vụ của Công ty cho hợp đồng này. Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chưa đánh giá được khoản tiền gửi này sẽ được giải tỏa vào thời điểm nào do chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

10. Tài sản cố định hữu hình

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

11. 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**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối kỳ	**-**
Trong đó:	
Tạm thời không sử dụng	**-**

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Chi phí lãi vay	664.633.735	-	664.633.735
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ khác	5.389.469.933	251.893.428	5.641.363.361
Cộng	**6.054.103.668**	**251.893.428**	**6.305.997.096**

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	203.509.484	-	131.397.270	(262.374.698)	72.532.056	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.265.337.475	-	612.386.944	(4.001.532.839)	1.876.191.580	-
Thuế thu nhập cá nhân	14.865.121	-	87.882.489	(107.282.239)	-	4.534.629
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	614.423.782	-	544.734.791	(615.391.424)	543.767.149	-
Cộng	**6.098.135.862**	**-**	**1.376.401.494**	**(4.986.581.200)**	**2.492.490.785**	**4.534.629**

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

Thuế giá trị gia tăng
Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Trong kỳ, các công ty trong Tập đoàn 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
Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	240.025.086	174.544.045
Công ty Cổ phần ADEC	372.361.858	469.163.504
Cộng	**612.386.944**	**643.707.549**

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

Các loại thuế khác
Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Tiền thuê đất còn phải trả [(i)]	2.387.322.724	3.387.322.724
Chi phí phải trả dự án	1.026.820.180	1.026.820.180
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	70.000.000	150.000.000
Cộng	**3.484.142.904**	**4.564.142.904**

(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 mẹ 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 mẹ 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 mẹ 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 mẹ 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**

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Lãi chưa thực hiện lũy kế từ các giao dịch cung cấp dịch vụ tư vấn của Tập đoàn cho công ty liên kết.

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***7.330.741.845***	***6.970.722.845***
Bà Trần Thị Vân – chi phí lãi vay phải trả	7.301.041.845	6.970.722.845
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	29.700.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***105.185.552.034***	***105.662.816.611***
Chi phí lãi vay phải trả	545.094.233	534.184.233
Phải trả các khoản bảo hiểm	19.324.423	-
Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh - phải trả theo quyết định thi hành án	-	417.499.000
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
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.400.000	4.400.000
Nhận ký quỹ để thực hiện hợp tác đầu tư [(i)]	100.000.000.000	100.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.598.919.220	2.598.919.220
Cộng	**112.516.293.879**	**112.633.539.456**

(i) Ký quỹ theo Hợp đồng đầu tư số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần ADEC và Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán Thái Dương, với số tiền là 100.000.000.000 VND để thực hiện hợp tác kinh doanh bất động sản. Ngày 28 tháng 11 năm 2017, hai bên đã ký Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng này.

17b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ cho thuê nhà.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) (i)	336.674.617.288	331.905.977.288
Vay Ông Nguyễn Duy Linh (ii)	1.100.000.000	1.100.000.000
Cộng	**337.774.617.288**	**333.005.977.288**

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

- Khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay số 01.0510/HĐV-ADEC ngày 05 tháng 10 năm 2024 để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 0,20%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.
- Các khoản nhận lại nợ Công ty đang vay của các cá nhân khác, chi tiết như sau:
  - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Ngọc Hiếu cho Công ty vay số tiền 39.150.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01.0410/2024/TTHĐ-ADEC ngày 04 tháng 10 năm 2024.
  - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm cho Công ty vay số tiền 50.000.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01/2024/TTHĐ-ADEC ngày 25 tháng 12 năm 2024.
  - Nhận toàn bộ khoản Ông Nguyễn Văn Khôi cho Công ty vay số tiền 3.000.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 02/2024/TTHĐ-ADEC ngày 25 tháng 12 năm 2024.
  - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Thu Huyền cho Công ty vay số tiền 172.354.123.288 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01.2612/2024/TTHĐ-ADEC ngày 26 tháng 12 năm 2024.

  Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo và để bổ sung vốn kinh doanh cho Công ty với lãi suất 0,20%/năm.
- Khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay số 01.3012/2024/HĐV-ADEC ngày 30 tháng 12 năm 2024 để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư Dự án ADC Quận 7 (Dự án Khu dân cư ADC, phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh) với lãi suất 0,20%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.
- Khoản vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay số 01.0201/2025/HĐV-ADEC ngày 02 tháng 01 năm 2025 để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư ADC Long An (Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh) với lãi suất 0,20%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(ii) Khoản vay cá nhân Ông Nguyễn Duy Linh không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 2%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Số đầu năm	333.005.977.288	327.690.567.286
Số tiền vay phát sinh	5.000.000.000	8.114.370.000
Giảm do cấn trừ nợ phải thu	-	(1.700.500.000)
Tăng do kết chuyển nợ phải trả	-	4.401.540.000
Số tiền vay đã trả	(231.360.000)	(2.400.000.000)
Số cuối kỳ	**337.774.617.288**	**336.105.977.286**

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Sử dụng quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này			
Quỹ khen thưởng	1.336.809.454	(88.311.001)	1.248.498.453
Quỹ phúc lợi	1.450.360.996	(188.037.913)	1.262.323.083
Cộng	**2.787.170.450**	**(276.348.914)**	**2.510.821.536**
Kỳ trước			
Quỹ khen thưởng	1.409.704.454	-	1.409.704.454
Quỹ phúc lợi	1.488.531.996	-	1.488.531.996
Cộng	**2.898.236.450**	**-**	**2.898.236.450**

20. Vốn chủ sở hữu

20a. 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.

20b. 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	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 mẹ 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.

20c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.960.685.185	1.960.685.185
Doanh thu kinh doanh bất động sản	69.304.068	1.632.883.970
Doanh thu khác	158.272.728	82.000.000
Cộng	**2.188.261.981**	**3.675.569.155**

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 bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.2b.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	136.304.686	102.766.614
Giá vốn bất động sản đã bán	-	262.740.668
Cộng	**136.304.686**	**365.507.282**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.021.962	10.222.007
Lãi tiền cho vay	23.832.000	11.660.212
Lãi trả chậm phí dịch vụ	45.263.268	122.515.494
Lãi chậm thanh toán tiền mua bất động sản	835.480.000	-
Cộng	**914.597.230**	**144.397.713**

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	783.938.986	799.511.968
Chi phí vật liệu quản lý	3.539.815	1.966.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	58.640.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	373.483.336	648.982.402
Các chi phí khác	183.124.811	159.194.604
Cộng	**1.344.086.948**	**1.668.295.892**

5. Chi phí khác

Các khoản phạt chậm nộp thuế.

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	119.337.357	237.931.213
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.337.357	237.931.213
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2**	**5**

6b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố số liệu (xem thuyết minh số VIII.4). Việc áp dụng này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước giảm từ 7 VND xuống còn 5 VND.

Ngoài ra, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí phát triển bất động sản	-	107.800.272
Chi phí nhân công	920.243.672	930.914.946
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	58.640.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	373.445.320	673.707.038
Chi phí khác	186.702.642	262.740.668
Cộng	**1.480.391.634**	**2.033.803.174**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo hướng dẫn của Thông tư 43, các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu "Tiền và các khoản tương đương tiền" mà được trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Chi tiết về giá trị và lý do hạn chế sử dụng của các khoản tiền và tương đương tiền này được trình bày tại thuyết minh số V.9.

Tổng giá trị các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 9.870.601.978 VND (số đầu năm là 9.861.093.984 VND).

VIII. 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 mẹ 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 mẹ 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 mẹ 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 mẹ. Trên cơ sở rà soát, Thanh tra tỉnh giải quyết, trả lời kiến nghị của Công ty mẹ 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 mẹ 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 mẹ ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt 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

Tập đoàn 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 các giao dịch sau với các thành viên Ban điều hành như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Bà Trần Thị Vân		
Chuyển nhượng bất động sản	-	1.632.883.970
Vay tiền	5.000.000.000	12.515.910.000
Trả nợ vay	231.360.000	2.400.000.000
Chi phí lãi vay	330.319.000	665.860.000
Nhận nợ vay bằng cách bù trừ công nợ	-	4.401.540.000
Trả nợ vay bằng cách bù trừ công nợ	-	1.700.500.000
Bà Nguyễn Thị Thúy		
Nhận chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000
Thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000
Bà Trần Thị Thùy Hương		
Nhận chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000
Thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000

Giá chuyển nhượng bất động sản cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là giá thỏa thuận.

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.3, V.17a và V.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Hội đồng quản trị	**Chức vụ**	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	54.000.000	84.000.000
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	-
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc	156.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc	276.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	138.000.000	138.421.052
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025)	-	345.822.222
Cộng		**768.000.000**	**652.243.274**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	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

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Cung cấp dịch vụ tư vấn	1.960.685.185	1.960.685.185
Thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	3.243.139.099	7.101.000.000
Lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	45.263.268	67.987.612
Thu tiền lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	-	12.000.000
Lãi cho vay	23.832.000	11.660.212
Cho vay tiền	-	602.000.000

Giá hàng hóa, 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.2a, V.3 và V.5.

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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến đầu tư, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ tư vấn tại Việt Nam. Trong kỳ này và kỳ trước, doanh thu của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn. Các hoạt động của Tập đoàn được thực hiện tại Việt Nam. Do đó, Tập đoàn không trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý

4. Số liệu so sánh

4a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên các công ty trong Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200 và Thông tư 43 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 202.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

4b. Các sai sót

- 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 4690/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 của Công ty Cổ phần ADEC, 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 174.959.173 VND;
  - Truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền là 842.295.867 VND;
  - Giảm khấu trừ thuế giá trị gia tăng với số tiền là 20.795.232 VND;
  - Chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính đến ngày 03 tháng 7 năm 2026 với số tiền là 89.861.093 VND (trong đó tiền chậm nộp thuế tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 49.915.661 VND).
- 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 của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC, 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).

Tập đoàn 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 các Biên bản kiểm tra nói trên.

4c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ					
Tài sản ngắn hạn	100	1.256.807.408.495	(20.795.232)	1.256.786.613.263	
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	10.468.220.954	(9.861.093.984)	607.126.970	
Tiền	111	10.468.220.954	(9.861.093.984)	607.126.970	(i)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	-	1.645.743.000	1.645.743.000	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	1.645.743.000	1.645.743.000	(ii), (iii)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	32.556.785.382	(1.645.743.000)	30.911.042.382	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	1.602.000.000	(1.602.000.000)	-	(iii)
Phải thu ngắn hạn khác	135	4.704.706.045	(43.743.000)	4.660.963.045	(ii)
Tài sản ngắn hạn khác	160	14.661.686.247	9.840.298.752	24.501.984.999	(i)
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	14.650.186.249	(20.795.232)	14.629.391.017	(iv)
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	9.861.093.984	9.861.093.984	(i)
Tổng cộng tài sản	280	1.745.870.558.282	(20.795.232)	1.745.849.763.050	
Nợ phải trả	300	472.365.804.857	1.742.999.092	474.108.803.949	
Nợ ngắn hạn	310	472.345.804.857	1.742.999.092	474.088.803.949	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.355.136.770	1.742.999.092	6.098.135.862	(iv)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Vốn chủ sở hữu	400	1.273.504.753.425	(1.763.794.324)	1.271.740.959.101	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	421.548.986.942	(1.266.920.282)	420.282.066.660	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	421.548.986.942	(1.266.920.282)	420.282.066.660	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	289.572.290.755	(496.874.042)	289.075.416.713	
Tổng cộng nguồn vốn	440	1.745.870.558.282	(20.795.232)	1.745.849.763.050	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ					
Chi phí khác	32	230.142.857	69.077.467	299.220.324	(iv)
Lợi nhuận khác	40	(230.142.857)	(69.077.467)	(299.220.324)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.038.566.820	(69.077.467)	969.489.353	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	502.073.329	141.634.220	643.707.549	(iv)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	749.337.883	(210.711.687)	538.626.196	
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	363.494.988	(125.563.775)	237.931.213	(iv)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	385.842.895	(85.147.912)	300.694.983	(iv)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7	(2)	5	
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	7	(2)	5	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ					
Lợi nhuận trước thuế	01	1.038.566.820	(69.077.467)	969.489.353	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.592.778.868	(69.077.467)	1.523.701.401	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.722.922.236	(9.346.115)	4.713.576.121	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(2.391.275.942)	69.077.467	(2.322.198.475)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(7.004.194.786)	(9.346.115)	(7.013.540.901)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.889.457.567)	(9.346.115)	(1.898.803.682)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	11.881.927.257	(9.842.195.382)	2.039.731.875	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	9.992.469.690	(9.851.541.497)	140.928.193	

(i) Điều chỉnh khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại – Chi nhánh Sài Gòn (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn) đang bị phong tỏa từ chỉ tiêu Tiền sang chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác.

(ii) Điều chỉnh khoản lãi dự thu khoản tiền cho vay từ chỉ tiêu Phải thu ngắn hạn khác sang chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(iii) Điều chỉnh khoản cho vay từ chỉ tiêu Phải thu về cho vay ngắn hạn theo Thông tư 200 đã được điều chỉnh lại sang tài khoản Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn theo Thông tư 99.

(iv) Ghi nhận khoản thuế TNDN bị truy thu và phạt chậm nộp theo các Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4690/QĐ-XPHC và số 4691/QĐ-XPHC cùng ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh.

5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Tập đoàn 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 hợp nhất 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, Tập đoàn 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

Tập đoàn ước tính dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào 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 Tập đoàn, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư vào 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 hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị có thể thu hồi của 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 sự kiện đã trình bày tại các thuyết minh số V.20b và VIII.4b, Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ 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 hợp nhất giữa niên độ được phê duyệt phát hành cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	420.931.320.242	289.012.830.285	1.272.327.626.255
Điều chỉnh theo Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4690/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh [(i)]	-	-	-	-	(402.476.801)	(338.323.496)	(740.800.297)
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 [(ii)]	-	-	-	-	(651.558.376)	-	(651.558.376)
Số dư đầu năm trước được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	419.877.285.065	288.674.506.789	1.270.935.267.582
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	237.931.213	300.694.983	538.626.196
Số dư cuối kỳ trước	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**14.426.956.236**	**452.055.479**	**420.115.216.277**	**288.975.201.773**	**1.271.473.893.778**
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	421.548.986.942	289.572.290.755	1.273.504.753.425
Điều chỉnh theo Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4690/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh [(i)]	-	-	-	-	(591.091.891)	(496.874.042)	(1.087.965.933)
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 [(ii)]	-	-	-	-	(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	420.282.066.660	289.075.416.713	1.271.740.959.101
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	119.337.357	272.879.825	392.217.182
Số dư cuối kỳ này	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**14.426.956.236**	**452.055.479**	**420.401.404.017**	**289.348.296.538**	**1.272.133.176.283**

[(i)] Lợi nhuận giảm do Tập đoàn 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 4690/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh.

[(ii)] Lợi nhuận giảm do Tập đoàn 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: <u>Hợp nhất</u>

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 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	392.217.182	538.626.196	(27,18)

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 thấp hơn so với cùng kỳ năm 2025 chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 6 tháng năm nay thấp hơn 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