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:3500103323, E=THOANVT39@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 123456789
Date: 2026-07-29 15:14:55
Foxit Reader Version: 9.6.0

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán Quý 2 năm 2026

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Độ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Trần Văn Hầu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0310... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 07 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2026*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.258.214.320.137**	**1.256.807.408.495**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***11.678.851.753***	***10.468.220.954***
111	1. Tiền	4	11.678.851.753	10.468.220.954
112	2. Các khoản tương tương tiền		-	-
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.602.000.000***	***1.602.000.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.602.000.000	1.602.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***30.161.588.326***	***30.954.785.382***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	32.413.438.160	33.290.257.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.717.149.467	1.717.149.467
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.788.328.088	4.704.706.045
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
137	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***1.200.210.805.803***	***1.199.120.715.912***
141	1. Hàng tồn kho	9	1.200.210.805.803	1.199.120.715.912
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***14.561.074.255***	***14.661.686.247***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		-	11.499.998
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	14.561.074.255	14.650.186.249
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
164	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ		-	-
165	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2026*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**489.213.075.786**	**489.063.149.787**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		**-**	**-**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác		-	-
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	***II. Tài sản cố định***		**-**	**-**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	-	-
222	*Nguyên giá*		*1.409.787.946*	*1.409.787.946*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.409.787.946)*	*(1.409.787.946)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	*Nguyên giá*		-	-
226	*Giá trị hao mòn lũy kế*		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	*Nguyên giá*		*1.074.026.303*	*1.074.026.303*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.074.026.303)*	*(1.074.026.303)*
240	***III. Bất động sản đầu tư***		**-**	**-**
241	1. Nguyên giá		-	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		**-**	**-**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***12***	***482.899.391.619***	***482.899.391.619***
261	1. Đầu tư vào công ty con			
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12	482.899.391.619	482.899.391.619
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
264	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***6.313.684.167***	***6.163.758.168***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		52.351.500	109.654.500
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		6.261.332.667	6.054.103.668
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
274	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
275	5. Lợi thế thương mại		-	-
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.747.427.395.923**	**1.745.870.558.282**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 01 tháng 01 năm 2026*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**473.470.643.627**	**472.365.804.857**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***473.450.643.627***	***472.365.804.857***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	80.991.944	53.720.000
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.700.677.600	1.663.797.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	629.990.597	4.355.136.770
314	4. Phải trả người lao động		200.800.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	3.484.142.904	4.564.142.904
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		14.552.307.879	13.282.320.389
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	17	112.516.293.879	112.633.539.456
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	337.774.617.288	333.005.977.288
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.510.821.536	2.787.170.450
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ		-	-
330	***II. Nợ dài hạn***		***20.000.000***	***20.000.000***
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	17	20.000.000	20.000.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 01 tháng 01 năm 2026*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**19.1**	**1.273.956.752.295**	**1.273.504.753.425**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.273.956.752.295***	***1.273.504.753.425***
411	1. Vốn cổ phần	19.1	500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
411b	- *Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19.1	47.504.464.013	47.504.464.013
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển	19.1	14.426.956.236	14.426.956.236
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	19.1	452.055.479	452.055.479
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	421.700.803.689	421.548.986.942
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*421.548.986.942*	*421.548.986.942*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*151.816.748*	-
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	19.1	289.872.472.878	289.572.290.755
430	***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác***		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.747.427.395.923**	**1.745.870.558.282**

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 2*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*	
			Năm nay	*Năm trước*	Năm nay	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.148.283.025**	**3.186.976.562**	**2.188.261.982**	**3.675.569.155**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20.1	**1.148.283.025**	**3.186.976.562**	**2.188.261.982**	**3.675.569.155**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	21	**68.152.343**	**341.898.564**	**136.304.686**	**365.507.282**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.080.130.682**	**2.845.077.998**	**2.051.957.296**	**3.310.061.873**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	20.2	**873.162.749**	**71.173.859**	**904.076.880**	**144.397.713**
22	**7. Chi phí tài chính**		**171.557.000**	**(1.233.163.000)**	**341.229.000**	**490.019.000**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*171.557.000*	*(1.233.163.000)*	*341.229.000*	*490.019.000*
24	**8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**		-	**(17.512.946)**	-	**(27.435.017)**
25	**9. Chi phí bán hàng**		-	-	-	-
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	22	**701.218.797**	**840.636.810**	**1.344.086.951**	**1.668.295.892**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.080.517.634**	**3.291.265.101**	**1.270.718.225**	**1.268.709.677**
31	**12. Thu nhập khác**		-	-	-	-
32	**13. Chi phí khác**		**448.504.648**	-	**528.527.879**	**230.142.857**
40	**14. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**(448.504.648)**	-	**(528.527.879)**	**(230.142.857)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**632.012.986**	**3.291.265.101**	**742.190.346**	**1.038.566.820**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	23.1	**310.673.015**	**502.073.329**	**497.420.477**	**502.073.329**
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	23.1	**(76.521.658)**	**(147.589.558)**	**(207.229.003)**	**(212.844.392)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**397.861.629**	**2.936.781.330**	**451.998.871**	**749.337.883**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**99.121.384**	**1.929.436.332**	**151.816.748**	**363.494.988**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**298.740.245**	**1.007.344.998**	**300.182.123**	**385.842.895**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	19.4	**1**	**3**	**3**	**7**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	19.4	**1**	**3**	**3**	**7**

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

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

Ngày 24 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*	
			Năm nay	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**742.190.345**	**1.038.566.820**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	10,11	-	58.640.250
03	Các khoản dự phòng		-	-
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.716.436)	5.552.798
06	Chi phí lãi vay		341.229.000	490.019.000
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.075.702.909**	**1.592.778.868**
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		882.309.053	4.722.922.236
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.090.089.891)	(10.133.634.865)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(224.568.953)	(2.391.275.942)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		68.802.997	(47.132.959)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.001.532.839)	(747.852.124)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(276.348.914)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(3.565.725.637)**	**(7.004.194.786)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(602.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.716.436	2.367.219
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**7.716.436**	**(599.632.781)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*	
			Năm nay	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		5.000.000.000	8.114.370.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(231.360.000)	(2.400.000.000)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**4.768.640.000**	**5.714.370.000**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**1.210.630.799**	**(1.889.457.567)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**10.468.220.954**	**11.881.927.257**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoán quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**11.678.851.753**	**9.992.469.690**

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

Ngày 24 tháng 07 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 10.

Cơ cấu tổ chức

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.8 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

3.10 *Các khoản dự phòng*

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

3.11 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.12 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.15 *Thông tin bộ phận*

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

3.16 *Các bên liên quan*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Tiền mặt	947.310.333	30.572.845
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.731.541.420	10.437.648.109
Cộng	**11.678.851.753**	**10.468.220.954**

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**32.413.438.160**	**33.290.257.259**
Phải thu khách hàng mua đất nền	23.118.363.274	24.300.043.274
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	***4.967.360.901***	***4.666.500.000***
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	*4.877.860.901*	*4.577.000.000*
Bà Trần Thị Vân	*89.500.000*	*89.500.000*
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.327.713.985	4.323.713.985
Dự phòng phải thu khách hàng	**(4.117.883.985)**	**(4.117.883.985)**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 8)*	(4.117.883.985)	(4.117.883.985)
Giá trị thuần	**28.295.554.175**	**29.172.373.274**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**1.717.149.467**	**1.717.149.467**
Trả trước cho các đối tượng khác	1.717.149.467	1.717.149.467
Dự phòng trả trước cho người bán	**(583.855.258)**	**(583.855.258)**
Dự phòng trả trước ngắn hạn cho người bán *(Thuyết minh số 8)*	(583.855.258)	(583.855.258)
Giá trị thuần	**1.133.294.210**	**1.133.294.210**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	**4.788.328.088**	**4.572.706.045**
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	4.818.150	7.258.950
Ký cược, ký quỹ	132.000.000	145.000.000
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (Bên liên quan)	580.667.370	481.080.946
Các khoản phải thu khác	491.884.568	492.408.149
Dự phòng phải thu khác	**(4.055.588.146)**	**(4.055.588.146)**
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)*	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
Giá trị thuần	**732.739.942**	**649.117.899**

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Dự phòng phải thu khách hàng	4.117.883.985	4.117.883.985
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	583.855.258
Dự phòng phải thu khác	4.055.588.146	4.055.588.146
Cộng	**8.757.327.389**	**8.757.327.389**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Bất động sản dở dang	**1.200.210.805.803**	**1.199.120.715.912**
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè	*786.204.153.269*	*786.013.949.158*
Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ	*372.008.016.957*	*371.266.298.332*
Dự án Khu dân cư Long An	*41.998.635.577*	*41.840.468.422*
Cộng	**1.200.210.805.803**	**1.199.120.715.912**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (*)	482.899.391.619	482.899.391.619
Cộng	**482.899.391.619**	**482.899.391.619**

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải trả cho các đối tượng khác	80.991.944	53.720.000
Cộng	**80.991.944**	**53.720.000**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	203.509.485	131.397.270	(262.374.698)	72.532.056
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.001.322.220	497.420.477	(4.001.532.839)	497.209.858
Thuế thu nhập cá nhân	14.865.121	87.882.489	(107.282.239)	(4.534.629)
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	135.439.945	161.213.455	(231.870.088)	64.783.312
Cộng	**4.355.136.770**	**877.913.691**	**(4.603.059.864)**	**629.990.597**
Phải thu				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	14.650.186.249	(89.111.994)	-	14.561.074.255
Cộng	**14.650.186.249**	**(89.111.994)**	**-**	**14.561.074.255**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Chi phí dự án	3.414.142.904	4.414.142.904
Chi phí khác	70.000.000	150.000.000
Cộng	**3.484.142.904**	**4.564.142.904**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ngắn hạn	**112.516.293.879**	**112.633.539.456**
Lãi vay phải trả (Bên liên quan)	7.301.041.845	6.970.722.845
Lãi chậm thanh toán liên quan đến CPH	2.007.814.158	2.007.814.158
Nhận ký quỹ, ký cược	4.400.000	4.400.000
Lãi vay phải trả	539.549.233	528.639.233
Nhận ký quỹ để hợp tác đầu tư (*)	100.000.000.000	100.000.000.000
Phải trả khác	713.488.645	1.171.963.222
Dài hạn	**20.000.000**	**20.000.000**
Nhận ký quỹ	20.000.000	20.000.000
Cộng	**112.536.293.879**	**112.653.539.456**

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**337.774.617.288**	**333.005.977.288**
Vay cá nhân	1.100.000.000	1.100.000.000
Vay cá nhân là bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	336.674.617.288	331.905.977.288
Cộng	**337.774.617.288**	**333.005.977.288**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2025)	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	420.931.320.242	289.012.830.285	1.272.327.626.255
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	617.666.700	559.460.470	1.177.127.170
Số dư cuối năm trước (31/12/2025)	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**14.426.956.236**	**452.055.479**	**421.548.986.942**	**289.572.290.755**	**1.273.504.753.425**
Số dư đầu năm nay (01/01/2026)	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	421.548.986.942	289.572.290.755	1.273.504.753.425
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	151.816.748	300.182.123	451.998.871
Số dư cuối kỳ (30/06/2026)	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**14.426.956.236**	**452.055.479**	**421.700.803.690**	**289.872.472.878**	**1.273.956.752.296**

19.2 *Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 01 tháng 01 năm 2026*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	**500.000.000.000**	**500.000.000.000**

19.3 *Cổ phiếu*

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**50.000.000**	**50.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**50.000.000**	**50.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**-**	**-**
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**50.000.000**	**50.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

(*) Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

19.4 *Lãi trên cổ phiếu*

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

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	99.121.384	1.929.436.332
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**99.121.384**	**1.929.436.332**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1**	**3**

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

20. DOANH THU

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

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.148.283.025	1.554.092.592
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.632.883.970
Cộng	**1.148.283.025**	**3.186.976.562**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan *(Thuyết minh số 24)*	980.342.593	1.518.092.592

20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Lãi tiền gửi	7.633.967	9.892.169
Lãi cho vay	7.159.245	4.127.212
Lãi do khách hàng chậm thanh theo HĐ	835.480.000	-
Lãi do khách hàng chậm thanh toán (Bên liên quan)	22.889.537	57.154.478
Cộng	**873.162.749**	**71.173.859**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ.	68.152.343	79.157.896
Giá vốn của hoạt động kinh doanh BDS	-	262.740.668
Cộng	**68.152.343**	**341.898.564**

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	387.791.036	438.831.531
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	29.320.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.177.579	294.352.007
Chi phí khác	97.250.182	78.133.147
Cộng	**701.218.797**	**840.636.810**

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

23.1 *Chi phí thuế TNDN*

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

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	632.012.986	1.038.566.820
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	*286.622.031*	*161.990.755*
- Điều chỉnh hợp nhất	*634.730.059*	*1.309.809.075*
Thu nhập tính thuế	1.553.365.076	2.510.366.650
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	**310.673.014**	**502.073.329**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(76.521.658)**	**(147.589.558)**
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**234.151.357**	**354.483.771**

23.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Bà Trần Thị Vân	*Bên liên quan*	*Lãi vay*	*166.072.000*	*(1.233.163.000)*
		Vay	*5.000.000.000*	*8.114.370.000*
		Trả nợ vay	*231.360.000*	*2.400.000.000*
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ	*Công ty liên kết*	*Cung cấp dịch vụ tư vấn*	980.342.593	1.518.092.592

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	*Công ty liên kết*	*Phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn*	*4.877.860.901*	*4.577.000.000*
		Cho vay	*1.602.000.000*	*1.602.000.000*
Vay ngắn hạn				
Bà Trần Thị Vân	*Bên liên quan*	*Vay*	*336.674.617.288*	*331.905.977.288*
		Chi phí lãi vay	*7.301.041.845*	*6.970.722.845*

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Lương và Thù lao	**354.000.000**	**326.115.789**
Hội Đồng Quản Trị/Ủy Ban Kiểm Toán	***99.000.000***	***114.000.000***
Dhananjay Vidyasagar	27.000.000	42.000.000
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	15.000.000	30.000.000
Nguyễn Đắc Lộc	27.000.000	27.000.000
Nguyễn Huy Độ	15.000.000	15.000.000
Ông Trần Văn Hầu	15.000.000	-
Ban Tổng Giám Đốc	***255.000.000***	***212.115.789***
Trần Thị Vân	63.000.000	-
Nguyễn Quốc Phòng	123.000.000	-
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	-	142.800.000
Nguyễn Thị Thúy	69.000.000	69.315.789

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

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

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

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	397.861.629	2.936.781.330	(86,45)

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2 năm 2026 giảm 86,45% so với Quý 2 năm 2025 do doanh thu kỳ này giảm so với cùng kỳ năm trước

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

Ngày 24 tháng 07 năm 2026