

Số: 149/CBTT.PVCL.26

Cần Thơ, ngày 14 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước Việt Nam;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
- Mã chứng khoán: CCL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, lô KTM 06, đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ.
- Điện thoại: (0299) 3627 999 - Email: pvcl@dothi5a.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thị Ngọc Huệ – Người được Ủy quyền CBTT.
- Loại thông tin công bố: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24 giờ ☐ Theo yêu cầu

❖ **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long xin công bố thông tin về Báo cáo tài chính đã soát xét 6 tháng đầu năm 2026.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính đã soát xét 6 tháng đầu năm 2026;

Thông tin này và tài liệu đã được công bố trên website Công ty: <http://pvcl.com.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, UBKT, Ban TGD;
- Lưu: thư ký HĐQT.

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền công bố thông tin



Trần Thị Ngọc Huệ

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU
KHÍ CỬU LONG**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG,
L=Phú Lợi, ST=CẦN THƠ, UID=
MST:2200280598

Reason: I am the author of this document

Location:

Date: 2026.08.14 09:35:34+07'00'

Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

**Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc tại ngày 30/06/2026**

Tổ chức kiểm toán:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942**

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
- Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	13 - 56



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc tại ngày 30/06/2026.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Tài chính tỉnh Cần Thơ cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 21 ngày 30/07/2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	655.382.830.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026	655.382.830.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên
Ông Trương Trúc Linh	Thành viên
Ông Lê Phước Sang	Thành viên độc lập
Ông Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Ông Lê Phước Sang	Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông Phạm Tân Khoa	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Dương Thế Nghiêm	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

Kế toán trưởng

Bà Bùi Thị Kim Ngân	
---------------------	--

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc tại ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

TP. Cần Thơ, ngày 13 tháng 08 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị

TM. Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Triệu Đông
Chủ tịch HĐQT

Dương Thế Nghiêm
Tổng Giám đốc

Số: 6.12/BCSX/TC/2026/AASCS**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi:****Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được phê duyệt ngày 13/08/2026, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long đính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả kinh doanh giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2026.**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Phó Tổng Giám đốc****Lê Văn Tuấn**

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0479-2023-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		750.631.252.474	727.984.635.400
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.047.987.092	9.882.386.456
1. Tiền	111		9.047.987.092	9.882.386.456
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	22.926.649	111.326.649
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		22.926.649	111.326.649
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		420.468.893.713	390.268.831.868
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	93.329.675.377	86.065.305.583
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	287.598.675.751	268.066.815.866
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	39.540.542.585	36.136.710.419
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	321.068.095.742	327.694.784.824
1. Hàng tồn kho	141		321.068.095.742	327.694.784.824
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		23.349.278	27.305.603
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	23.348.578	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		700	27.305.603
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		500.036.515.410	462.202.622.186
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		320.074.230.418	312.457.230.418
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	105.168.132.199	113.764.132.199
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	152.241.356.719	136.028.356.719
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	62.664.741.500	62.664.741.500
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.142.250.779	7.468.036.125
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.794.371.935	5.120.157.281
- Nguyên giá	222		16.128.430.021	16.128.430.021
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.334.058.086)	(11.008.272.740)
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.9	2.347.878.844	2.347.878.844
- Nguyên giá	228		2.403.925.844	2.403.925.844
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
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	V.10	30.562.000.213	28.633.608.851
- Nguyên giá	241		46.199.362.886	43.445.163.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.637.362.673)	(14.811.554.220)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.7	41.730.902.456	19.357.997.736
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		38.910.410.297	16.836.907.429
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.820.492.159	2.521.090.307
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.4	100.504.152.000	94.251.152.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
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		100.504.152.000	94.251.152.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
VII. Tài sản dài hạn khác	270		22.979.544	34.597.056
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	22.979.544	34.597.056
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1.250.667.767.884	1.190.187.257.586
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		523.024.386.113	470.426.384.910
I. Nợ ngắn hạn	310		241.799.617.600	235.471.087.397
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	4.963.359.077	4.245.075.135
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		38.884.487.791	24.429.874.610
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	700.707.500	700.707.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	2.475.408.819	10.249.678.403
5. Phải trả người lao động	315		1.011.167.900	1.544.043.858
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	824.507.950	565.811.433
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	189.393.939	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	1.099.391.000	2.629.542.000
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	153.355.554.236	153.465.449.413
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	38.295.639.389	37.640.905.045
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		281.224.768.513	234.955.297.513
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	3.962.014.936	3.962.014.936
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	277.262.753.577	230.993.282.577
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		727.643.381.771	719.760.872.676
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	655.382.830.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20	655.382.830.000	595.814.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
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.20	51.771.368.294	50.895.534.950
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	20.489.183.477	73.051.157.726
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		13.482.507.726	50.323.795.557
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		7.006.675.751	22.727.362.169
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.250.667.767.884	1.190.187.257.586

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật







Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Bùi Thị Kim Ngân

Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	136.492.930.052	199.194.164.178
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.695.804.680	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		134.797.125.372	199.194.164.178
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	102.279.873.771	143.532.493.827
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		32.517.251.601	55.661.670.351
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	184.761.664	414.793.920
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	16.791.235.524	17.824.906.786
- Trong đó: chi phí đi vay	24		10.732.354.325	13.181.277.012
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	1.201.316.257	724.182.727
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	3.752.045.045	3.646.487.817
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		10.957.416.439	33.880.886.941
12. Thu nhập khác	31	VI.6	313.000	386.280
13. Chi phí khác	32	VI.7	7.840.113	959.406.729
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.527.113)	(959.020.449)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.949.889.326	32.921.866.492
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.191.545.888	6.776.254.644
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10		
18. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		8.758.343.438	26.145.611.848
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	132	395
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	132	395

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

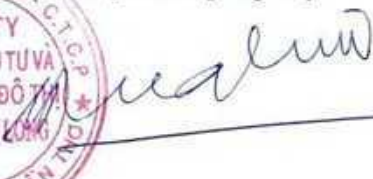


Bùi Thị Kim Ngân

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật





Dương Thế Nghiêm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		160.773.909.250	138.735.209.447
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(153.597.511.991)	(84.096.688.431)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.783.745.603)	(5.735.477.050)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(25.025.867.139)	(17.223.676.512)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(9.542.172.752)	(7.547.921.835)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.117.649.718	80.655.287.855
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.913.348.837)	(106.396.383.983)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(40.971.087.354)	(1.609.650.509)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.905.000.000)	(13.297.400.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		740.400.000	1.887.000.000
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		184.761.664	414.793.920
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.979.838.336)	(10.995.606.080)
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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		231.020.787.038	156.026.325.082
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(184.904.260.712)	(114.589.941.107)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(27.652.838.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		46.116.526.326	13.783.545.725

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50=20+30+40$)	50		(834.399.364)	1.178.289.136
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	9.882.386.456	10.973.779.139
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70=50+60+61$)	70	V.1	9.047.987.092	12.152.068.275

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Dương Thế Nghiêm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Tài chính tỉnh Cần Thơ cấp lần đầu ngày 05/12/2007 và thay đổi lần thứ 21 ngày 30/07/2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: : 655.382.830.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 655.382.830.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt bằng;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn;
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng, mua bán hoa, cây cảnh.

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

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

- Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, không có sự kiện quan trọng nào ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính.

6. Mô hình hoạt động

Công ty cổ phần hạch toán tập chung, không có đơn vị hạch toán phụ thuộc.

7. Số lượng người lao động tại thời điểm 30/06/2026 là 54 nhân viên (31/12/2025: 58 nhân viên).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ: Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập theo dạng đầy đủ và các thông tin được lập là có thể so sánh được.

9. Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty tuân thủ theo quy định của pháp luật có liên quan như luật doanh nghiệp, luật chứng khoán và trong năm không có quy định pháp lý nào ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính giữa niên độ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính bằng ngoại tệ sang đồng Việt Nam: (trong trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán là đồng ngoại tệ); Ảnh hưởng đáng kể (nếu có) khi chuyển đổi ngoại tệ sang đồng Việt Nam.

2. Các loại tỷ giá hối đoái đang áp dụng trong kỳ kế toán:

- Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng trong kỳ kế toán khi hạch toán các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có số dư gốc ngoại tệ:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế:

Công ty sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh các nghiệp vụ để hạch toán các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ quy đổi sang Đồng Việt Nam (VND); Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình trong ngày của Ngân hàng nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ mua, bán trung bình ngày, tuần, tháng ... nhưng phải đảm bảo không thể vượt quá (+,-1%) so với tỷ giá trung bình tại ngày giao dịch.

+ Tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của doanh nghiệp.

a) Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh là tỷ giá được xác định khi thu hồi khoản nợ phải thu, các tài sản khác hoặc khi thanh toán khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định theo tỷ giá giao dịch thực tế cụ thể tại từng thời điểm đã phát sinh giao dịch (nếu chưa phát sinh việc đánh giá lại) hoặc tỷ giá đã được đánh giá lại cuối kỳ trước của từng đối tượng (nếu đã phát sinh việc đánh giá lại).

b) Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền là tỷ giá được xác định trên cơ sở trung bình giữa giá trị đã được quy đổi ra đơn vị tiền tệ trong kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh đối với bên Nợ các tài khoản tiền, nợ phải thu, tài sản khác hoặc bên Có các tài khoản nợ phải trả chia cho số lượng nguyên tệ tồn đầu kỳ và số lượng nguyên tệ phát sinh tăng trong kỳ của từng đối tượng. Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền có thể được xác định tại thời điểm cuối kỳ hoặc từng thời điểm thanh toán.

- Trong trường hợp Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch không công bố tỷ giá phát sinh đồng ngoại tệ thì công ty sử dụng tỷ giá giao dịch tính chéo đối với trường hợp tỷ giá giao dịch của đồng ngoại tệ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế đang hạch toán cho dòng tiền chiết khấu:

Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (hay còn gọi là lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi khi phát sinh các loại lãi suất để chiết khấu dòng tiền:

- Công ty xác định theo lãi suất thực tế (là lãi suất thực tế của ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản hay lãi suất áp dụng đối với các khoản doanh nghiệp đi vay hoặc căn cứ khác);

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm lập báo cáo, bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển; Riêng đối với khoản tiền và tương đương tiền của doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà phải trình bày ở khoản mục tài sản ngắn và dài hạn khác trên bảng báo cáo tài chính.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch; Việc xác định tỷ giá giao dịch thực tế, tỷ giá ghi sổ, các giao dịch phát sinh và đánh giá lại các khoản nợ phải thu bằng ngoại tệ được hướng dẫn tại Tài khoản 413 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp phải tiến hành phân loại các khoản nợ phải thu, các khoản nợ phải thu có thể được trả đúng hạn, bị quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi... để có biện pháp xử lý đối với khoản nợ phải thu khó đòi và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo quy định.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường; sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ SXKD thông thường.

- Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của doanh nghiệp thì không được phản ánh là hàng tồn kho của doanh nghiệp mà mở sổ chi tiết theo dõi sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp sau:

- Phương pháp nhập trước, xuất trước (FIFO): Phương pháp này được áp dụng dựa trên giả định là giá trị hàng tồn kho được mua hoặc được sản xuất trước thì được xuất trước nên giá trị hàng tồn kho còn lại cuối kỳ là giá trị hàng tồn kho được mua hoặc sản xuất gần thời điểm cuối kỳ. Theo phương pháp này thì giá trị hàng xuất kho được tính theo giá của lô hàng nhập kho ở thời điểm đầu kỳ hoặc gần đầu kỳ, giá trị của hàng tồn kho cuối kỳ được tính theo giá của hàng nhập kho ở thời điểm cuối kỳ hoặc gần cuối kỳ.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

e. Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu

- Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất, được xuất dùng dựa trên nhu cầu thực tế của công trình; Căn cứ vào yêu cầu đề xuất cung cấp vật tư, thiết bị kế toán sẽ làm Phiếu xuất kho vật tư, thiết bị, nguyên vật liệu dùng cho sản xuất, đối với loại vật tư, thiết bị dùng cho sản xuất mà theo dõi riêng được thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh còn đối với nguyên vật liệu phát sinh không theo dõi riêng được thì sẽ thực hiện việc phân bổ chi phí nguyên vật liệu cho công trình khi hoàn thành căn cứ vào định mức tiêu hao nguyên vật liệu.

- Đối với nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị dùng cho việc trao đổi, nhượng bán thì sẽ ghi nhận theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của nguyên vật liệu, vật tư thiết bị nhượng bán vào giá vốn.

- Đối với công cụ dụng cụ, thiết bị và phụ tùng thay thế sẽ ghi nhận trực tiếp theo số lượng và giá trị thực tế phát sinh của công cụ dụng cụ, phụ tùng thay thế khi có giá trị nhỏ và chỉ liên quan tới 01 kỳ kế toán vào chi phí sản xuất theo tính chất phát sinh của khoản mục chi phí; còn công cụ dụng cụ có giá trị lớn, liên quan tới nhiều kỳ kế toán sẽ được kết chuyển sang tài khoản chi phí chờ phân bổ đối với phần giá trị còn lại khi và sẽ được phân bổ dần vào chi phí theo tính chất của tài sản (không quá 03 năm) vào các khoản mục chi phí SXKD trong từng kỳ kế toán.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ phát sinh thường xuyên hằng kỳ để TSCĐ hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Các TSCĐ theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ (như tua bin nhà máy điện, động cơ máy bay...) thì doanh nghiệp được hạch toán chi phí phát sinh vào chi phí chờ phân bổ và định kỳ phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo. Đối với các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu để nâng cấp, cải tạo làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ (tăng lợi ích kinh tế của TSCĐ) thì được hạch toán tăng nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 40 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	46 năm
- Quyền sử dụng đất vô hình	Không thời hạn
- Phần mềm máy tính	03 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Việc xác định nội dung chi phí đầu tư XDCB được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hiện hành. Chỉ những chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư XDCB TSCĐ, BĐSĐT (là những chi phí cần thiết và không thể tránh được khi thực hiện hoạt động đầu tư XDCB) và quá trình đầu tư xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn một cách bất thường do chậm triển khai hoặc chậm tiến độ so với thời gian xây dựng dự kiến,... mới được vốn hóa vào giá trị của TSCĐ, BĐSĐT.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì doanh nghiệp phải căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XDCB đã bỏ ra, phân chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả SXKD của doanh nghiệp trong kỳ.

Khi đầu tư XDCB, các chi phí xây lắp, chi phí thiết bị thường tính trực tiếp cho từng công trình, hạng mục công trình; Các chi phí quản lý dự án và chi phí khác thường được chi chung. Doanh nghiệp phải tiến hành tính toán, phân bổ chi phí quản lý dự án và chi phí khác cho từng công trình, hạng mục công trình theo nguyên tắc:

- Nếu xác định được riêng các chi phí quản lý dự án và chi phí khác liên quan trực tiếp đến từng công trình, hạng mục công trình thì tính trực tiếp cho công trình, hạng mục công trình đó;
- Các chi phí quản lý dự án và chi phí khác chi chung có liên quan đến nhiều công trình, hạng mục công trình mà không tính trực tiếp được cho từng công trình, hạng mục công trình thì đơn vị được phân bổ theo những tiêu thức phù hợp nhất với từng công trình, hạng mục công trình.

Trường hợp dự án đã hoàn thành đưa vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì doanh nghiệp ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên cho TSCĐ hoạt động bình thường được hạch toán trực tiếp vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ của bộ phận sử dụng TSCĐ. Đối với các TSCĐ theo yêu cầu kỹ thuật phải sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, doanh nghiệp được trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng (nếu có nghĩa vụ) hoặc tính chi phí sửa chữa, bảo dưỡng phát sinh vào chi phí chờ phân bổ và định kỳ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của bộ phận sử dụng TSCĐ. Đối với các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu liên quan đến nâng cấp, cải tạo làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ thì được hạch toán tăng nguyên giá TSCĐ.

Trong giai đoạn đầu tư xây dựng để hình thành TSCĐ hoặc BĐSĐT, doanh nghiệp không được vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

Trường hợp dự án đầu tư bị hủy bỏ hoặc tồn thất, doanh nghiệp phải tiến hành thanh lý và thu hồi các chi phí đã phát sinh của dự án. Phân chênh lệch giữa chi phí đầu tư thực tế phát sinh và số thu từ việc thanh lý được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường của tổ chức, cá nhân để thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Các nội dung được phản ánh là chi phí chờ phân bổ, bao gồm:

- Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh (quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và TSCĐ khác) phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) và các khoản chi mà doanh nghiệp đã trả một lần cho nhiều kỳ kế toán;
- Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển, đồ dùng cho thuê liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;

- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;

- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê tài chính;

- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị hợp lý của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động;

- Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh không hình thành công ty mẹ - công ty con (mua tài sản thuần), trừ trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung;

- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không thỏa mãn điều kiện là TSCĐ, ví dụ như các chi phí khác phát sinh liên quan đến nhiều kỳ kế toán, tiền độc tài liệu khai thác tài nguyên, khoáng sản,...

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí chờ phân bổ bao gồm công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển... đã xuất dùng, phần còn lại ghi được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ để phân bổ tiếp và các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Giá trị của tài sản là công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, lợi thế thương mại... và số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

Doanh nghiệp phải theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng kỳ hạn, số đã phát sinh, số đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ như KPCĐ, BHXH, ký quỹ, ký cược ngắn và dài hạn, các khoản tạm ứng, cho mượn bằng các tài sản phi tiền tệ...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá thực tế bình quân mua, bán chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phải trả cho nhà đầu tư, cổ đông, thành viên góp vốn của doanh nghiệp tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Thời điểm công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm công không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Tùy theo từng loại hình doanh nghiệp, việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ từ 12 tháng trở xuống kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay, mượn tiền, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ trên 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán được phân loại là dài hạn.
- Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay. Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Trường hợp đi vay để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết,... thì chi phí đi vay không được vốn hóa.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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 hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Những khoản chi phí trích trước chưa sử dụng cuối năm được thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu chờ phân bổ bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

17. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp và quy đổi ra đơn vị tiền tệ trong kế toán để ghi nhận vào vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn (nếu có) theo tỷ giá giao dịch thực tế tại từng thời điểm thực góp vốn.

Trường hợp nhận vốn góp bằng tài sản phi tiền tệ, doanh nghiệp phải định giá tài sản góp vốn để phản ánh tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu. Việc định giá tài sản góp vốn phải tuân thủ theo quy định của pháp luật doanh nghiệp (ví dụ nghiêm cấm kê khai khống vốn điều lệ, không góp đủ số vốn điều lệ như đã đăng ký; có ý định giá tài sản góp vốn không đúng giá trị,...). Đối với việc góp vốn bằng các tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án... thì doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về sở hữu trí tuệ.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chi phí phát hành cổ phiếu (bao gồm các chi phí trực tiếp để phát hành cổ phiếu và chi phí khác liên quan đến phát hành cổ phiếu):

- + Đối với chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu không phát hành được sẽ hạch toán vào chi phí tài chính.
- + Đối với chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công được đưa vào thặng dư vốn.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành), chênh lệch (nếu có) giữa giá phí để thực hiện giao dịch sáp nhập với giá trị ghi sổ của tài sản thuần trên Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp bị sáp nhập trong trường hợp sáp nhập doanh nghiệp được thực hiện giữa các bên dưới sự kiểm soát chung; chênh lệch do đánh giá lại tài sản được phép ghi tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu,....

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Không phản ánh số chênh lệch đánh giá lại khi đưa tài sản đi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác, khi tổ chức lại doanh nghiệp (nếu có) theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Khoản chênh lệch đánh giá lại trong các trường hợp khi đưa tài sản đi góp vốn vào đơn vị khác hoặc khi tổ chức lại doanh nghiệp (nếu có) thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Doanh nghiệp không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước nhưng năm nay mới phát hiện dẫn đến phải điều chỉnh số dư đầu năm phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thì doanh nghiệp phải điều chỉnh tăng hoặc giảm số dư đầu năm của TK 4211 - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước trên sổ kế toán và điều chỉnh tăng hoặc giảm chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 17 - Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

19. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

20. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khoản Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

21. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư,...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

24. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

a. Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp phải nộp bổ sung vào NSNN được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu. Khi ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu, doanh nghiệp đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

b. 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 chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

26. Báo cáo bộ phận

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Tiền mặt	5.347.308.946	7.291.167.101
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.700.678.146	2.591.219.355
+ Tiền gửi (VND)	3.700.678.146	2.591.219.355
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	3.004.908.674	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Sóc Trăng	572.021.054	221.436.985
Tiền gửi tại Ngân hàng khác	123.748.418	2.369.782.370
Cộng	9.047.987.092	9.882.386.456

Ghi chú:

Tiền mặt tồn quỹ trên Báo cáo tình hình tài chính ngày 30/06/2026 khớp với biên bản kiểm kê thực tế.
Số dư cuối kỳ của các khoản tiền gửi ngân hàng khớp với xác nhận ngân hàng tại ngày 30/06/2026.

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
2.1. Ngắn hạn	93.329.675.377	-	86.065.305.583	-
<i>a. Bên liên quan</i>	<i>13.978.930.614</i>	<i>-</i>	<i>17.943.718.299</i>	<i>-</i>
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	5.323.112.333	-	7.530.373.398	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	1.752.658.281	-	2.726.784.901	-
+ Bùi Thị Kim Ngân	36.050.000	-	36.050.000	-
+ Trương Trúc Linh	415.760.000	-	537.260.000	-
+ Đặng Văn Út Anh	6.451.350.000	-	7.113.250.000	-
<i>b. Bên thứ ba</i>	<i>79.350.744.763</i>	<i>-</i>	<i>68.121.587.284</i>	<i>-</i>
+ Công ty TNHH Giáo dục FPT	-	-	6.000.000.000	-
+ Lý Bích Quyên	12.560.000.000	-	4.300.000.000	-
+ Các đối tượng khác	66.790.744.763	-	57.821.587.284	-
2.2. Dài hạn	105.168.132.199	-	113.764.132.199	-
<i>a. Bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>b. Bên thứ ba</i>	<i>105.168.132.199</i>	<i>-</i>	<i>113.764.132.199</i>	<i>-</i>
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	18.386.232.199	-	18.386.232.199	-
+ Nguyễn Thái Nguyên	16.436.800.000	-	20.642.800.000	-
+ Lê Văn Phước	26.872.600.000	-	29.365.660.000	-
+ Lý Bích Quyên	13.300.000.000	-	16.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	30.172.500.000	-	29.369.440.000	-
Cộng	198.497.807.576	-	199.829.437.782	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
3.1. Ngắn hạn	287.598.675.751	-	268.066.815.866	-
<i>a. Bên liên quan</i>	<i>158.755.808.430</i>	-	<i>170.459.388.558</i>	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	114.810.421.572	-	93.666.072.151	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	43.945.386.858	-	76.793.316.407	-
<i>b. Bên thứ ba</i>	<i>128.842.867.321</i>	-	<i>97.607.427.308</i>	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	126.394.701.933	-	94.680.171.737	-
+ Các đối tượng khác	2.448.165.388	-	2.927.255.571	-
3.2. Dài hạn	152.241.356.719	-	136.028.356.719	-
<i>a. Bên liên quan</i>	<i>122.077.864.719</i>	-	<i>105.864.864.719</i>	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	88.679.864.719	-	81.466.864.719	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	33.398.000.000	-	24.398.000.000	-
<i>b. Bên thứ ba</i>	<i>30.163.492.000</i>	-	<i>30.163.492.000</i>	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phố Sang	30.163.492.000	-	30.163.492.000	-
Cộng	439.840.032.470	-	404.095.172.585	-

011729
CÔNG TY
TNHH
VU TỰ V
KINH KẾ T
KIỂM TOA
PHÍA NAM
T.P.HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	22.926.649	22.926.649	-	111.326.649	111.326.649	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sa Đéc (1)	21.926.649	21.926.649	-	21.926.649	21.926.649	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng (2)	1.000.000	1.000.000	-	1.000.000	1.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	-	-	-	88.400.000	88.400.000	-
Cộng	22.926.649	22.926.649	-	111.326.649	111.326.649	-

Ghi chú:

- (1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 724/2023/29002 ngày 21/08/2023 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa Đéc, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,2%/năm, lãi nhập vốn. Hợp đồng tự động gia hạn. Tại ngày 30/06/2026, số dư là 21.926.649 VND.
- (2) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số 070148940361 ngày 17/09/2024 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sóc Trăng, số tiền gửi 1.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,9%/năm, lãi trả cuối kỳ. Trong năm hợp đồng tự động gia hạn. Tại ngày 30/06/2026, số dư là 1.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b. Dài hạn						
- Cho vay	100.504.152.000	100.504.152.000	-	94.251.152.000	94.251.152.000	-
+ Trần Văn Nhanh (1)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
+ Huỳnh Chấn Huy (2)	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
+ Nguyễn Thị Thủy (3)	3.896.000.000	3.896.000.000	-	3.896.000.000	3.896.000.000	-
+ Huỳnh Minh Phú (4)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	71.608.152.000	71.608.152.000	-	65.355.152.000	65.355.152.000	-
Cộng	100.504.152.000	100.504.152.000	-	94.251.152.000	94.251.152.000	-

Ghi chú:

(1) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 02/10/2025, giá trị 10.000.000.000 VND, lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Tại ngày 30/06/2026, số dư là 10.000.000.000 VND

(2) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 22/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng là 5.000.000.000 VND.

(3) Theo hợp đồng cho vay vốn ngày 25/12/2025 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 25/12/2028. Giá trị hợp đồng là 3.896.000.000 VND.

(4) Theo các hợp đồng cho vay vốn ngày 31/03/2026 với lãi suất 7,50%/năm, trả lãi cuối kỳ, thời hạn kết thúc tại ngày 31/12/2028. Giá trị hợp đồng là 10.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
5.1. Ngắn hạn	39.540.542.585	-	36.136.710.419	-
- Tạm ứng	174.745.786	-	289.904.819	-
<i>Bên thứ ba</i>				
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	-	-	29.750.000	-
+ Nguyễn Thanh Hùng	150.000.000	-	150.000.000	-
+ Đối tượng khác	24.745.786	-	110.154.819	-
- Phải thu khác	39.365.796.799	-	35.846.805.600	-
<i>Bên thứ ba</i>				
+ La Ngọc Trinh	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
+ Trương Hiếu Khang	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
+ Phan Khánh Cường	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
+ Trương Văn Phước	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
+ Lý Bích Phụng	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
+ Nguyễn Thái Nguyên	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-
+ Đối tượng khác	5.165.796.799	-	1.646.805.600	-
5.2. Dài hạn	62.664.741.500	-	62.664.741.500	-
- Phải thu khác	62.664.741.500	-	62.664.741.500	-
<i>a. Bên thứ ba</i>	<i>31.042.000.000</i>	-	<i>31.042.000.000</i>	-
+ Nguyễn Văn Cường (*)	31.042.000.000	-	31.042.000.000	-
<i>b. Bên liên quan</i>	<i>31.622.741.500</i>	-	<i>31.622.741.500</i>	-
+ Nguyễn Kim Hồng Đào (**)	31.622.741.500	-	31.622.741.500	-
Cộng	102.205.284.085	-	98.801.451.919	-

Ghi chú:

(*) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 31/05/2022, theo đó Công ty ủy thác cho ông Nguyễn Văn Cường đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 32 - Tờ bản đồ số 2 với diện tích 1.533,9 m², địa chỉ ở Phường Phú Lợi, Tp Cần Thơ, thời hạn 5 năm, số tiền 31.042.000.000 VND.

(**) Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 17/08/2022, theo đó Công ty ủy thác cho bà Nguyễn Kim Hồng Đào đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 122 - Tờ bản đồ số 28 với diện tích 3.993,2 m², địa chỉ ở Phường Phú Lợi, Tp Cần Thơ, thời hạn 5 năm. Phụ lục 01 ngày 04/01/2023 tăng giá trị ủy thác đầu tư lên thành 31.622.741.500 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

6 . HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	99.120.385.245	-	95.645.787.923	-
- Sản phẩm	67.863.990.887	-	79.138.630.864	-
- Hàng hóa	154.083.719.610	-	152.910.366.037	-
Cộng	321.068.095.742	-	327.694.784.824	-

Ghi chú:

- Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ: Đối với nguyên, nhiên vật liệu (152), công cụ dụng cụ (153) được nhập kho theo giá gốc, khi xuất kho dựa trên nhu cầu sản xuất thực tế (đề xuất của bộ phận sản xuất) và giá xuất kho theo được tính giá bình quân gia quyền; Còn đối với công cụ sản xuất có giá trị lớn và thời gian sử dụng cho nhiều kỳ sản xuất sẽ xuất dùng qua tài khoản chờ phân bổ (242) phân bổ dần nhưng tối đa thời gian phân bổ cũng không quá 03 năm.

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: Không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: Không có.

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không phát sinh.

7 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

7.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án khu 5A	38.910.410.297	-	16.836.907.429	-
Cộng	38.910.410.297	-	16.836.907.429	-

Ghi chú: Quá trình sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn một cách bất thường: Không có

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Khu Thê dục Thê thao	2.820.492.159	-	2.521.090.307	-
Cộng	2.820.492.159	-	2.521.090.307	-

Ghi chú:

- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang đối với khu Thê dục Thê thao trong kỳ là: Không phát sinh.

- Công trình xây dựng dở dang, máy móc thiết bị đang lắp đặt được dùng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh: Không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	13.042.833.447	232.693.603	2.728.158.383	124.744.588	-	16.128.430.021
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	13.042.833.447	232.693.603	2.728.158.383	124.744.588	-	16.128.430.021
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	8.245.661.389	189.483.729	2.448.383.034	124.744.588	-	11.008.272.740
Số tăng trong kỳ	249.963.580	14.814.816	61.006.950	-	-	325.785.346
- Khấu hao trong kỳ	249.963.580	14.814.816	61.006.950	-	-	325.785.346
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	8.495.624.969	204.298.545	2.509.389.984	124.744.588	-	11.334.058.086
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	4.797.172.058	43.209.874	279.775.349	-	-	5.120.157.281
Tại ngày cuối kỳ	4.547.208.478	28.395.058	218.768.399	-	-	4.794.371.935

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

4.107.645.680 VND

- Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	Nguyên giá	Khấu hao trong kỳ	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
+ Văn phòng Công ty PVCL (Nhà)	10.625.899.095	212.517.982	6.382.738.475	4.243.160.620

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.347.878.844	-	-	56.047.000	-	2.403.925.844
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844
Tại ngày cuối kỳ	2.347.878.844	-	-	-	-	2.347.878.844

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 2.347.878.844 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.047.000 VND
- Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	Nguyên giá	Khấu hao trong kỳ	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
+ Quyền sử dụng đất (Văn phòng Công ty)	2.347.878.844	-	-	2.347.878.844

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	43.445.163.071	2.754.199.815	-	46.199.362.886
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	43.445.163.071	2.754.199.815	-	46.199.362.886
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	14.811.554.220	825.808.453	-	15.637.362.673
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	14.811.554.220	825.808.453	-	15.637.362.673
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	28.633.608.851	1.928.391.362	-	30.562.000.213
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	28.633.608.851	1.928.391.362	-	30.562.000.213
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu trong kỳ có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên:

	Nguyên giá	Khấu hao trong kỳ	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
+ Chợ Dân Sinh (TS trên đất)	9.493.307.337	189.866.148	5.380.630.973	4.112.676.364
+ Chợ Dân Sinh (Đất)	6.749.600.978	67.496.010	2.294.864.335	4.454.736.643
+ Bến Bãi 02 (TS trên đất)	4.707.669.957	94.153.398	1.931.015.386	2.776.654.571
+ Showroom cửa hàng VLXD	8.397.369.862	167.947.398	1.203.623.019	7.193.746.843

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá: Hiện tại Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này, cũng như chưa có điều kiện để thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
11.1. Ngắn hạn	23.348.578	-
- Chi phí khác	23.348.578	-
11.2. Dài hạn	22.979.544	34.597.056
- CCDC xuất dùng	-	34.597.056
- Chi phí sửa chữa	22.979.544	-
Cộng	46.328.122	34.597.056



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

12.1. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Phát sinh				Số đầu kỳ
		Giải ngân	Trả nợ	Đánh giá lại	Phân loại lại	
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	64.912.578.986	61.707.622.274	61.787.266.922	-	-	64.992.223.634
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.495.802.513	18.495.802.513	18.489.756.377	-	-	18.489.756.377
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	39.995.047.401	53.685.434.452	53.688.388.982	-	-	39.998.001.931
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	29.952.125.336	13.641.084.799	13.674.426.934	-	-	29.985.467.471
Cộng	153.355.554.236	147.529.944.038	147.639.839.215	-	-	153.465.449.413



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

12.1. Ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán tại ngày 30.6.2026 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số 7600-LAV-202600501 ngày 18 tháng 06 năm 2026	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	09 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	64.912.578.986	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Hợp đồng số 025/26/HDHM/CRC1 ngày 01 tháng 04 năm 2026	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	06 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	18.495.802.513	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐCVHM số DN.24.0269/2024- HĐCVHMH /NHCT724 ngày 25/11/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức ngày 21/01/2026	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	39.995.047.401	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTDHM số 01/2025/2532093/HĐTD ký ngày 24/03/2025	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo từng thời điểm giải ngân	29.952.125.336	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
Cộng				153.355.554.236	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

12.2. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Phát sinh				Số đầu kỳ
		Giải ngân	Trả nợ	Đánh giá lại	Phân loại lại	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sa-đéc	74.348.000.000	16.000.000.000	3.756.000.000	-	-	62.104.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	54.751.416.667	-	11.322.000.000	-	-	66.073.416.667
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	44.616.000.000	9.650.000.000	2.634.000.000	-	-	37.600.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Sóc Trăng	2.500.000.000	-	-	-	-	2.500.000.000
- Ngân hàng Bản Việt - CN Sóc Trăng	11.037.041.910	-	1.896.840.000	-	-	12.933.881.910
- Ngân hàng An Bình - CN Sóc Trăng	7.777.776.000	-	1.666.668.000	-	-	9.444.444.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-	-
- Các đối tượng khác	57.232.519.000	32.840.843.000	15.945.864.000	-	-	40.337.540.000
Cộng	277.262.753.577	83.490.843.000	37.221.372.000			230.993.282.577



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

12.2. Dài hạn

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán tại ngày 30.6.2026 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
HĐTD số DN.23.0245/2023- HĐCVDADT/NHCT724 ngày 28/08/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	16.284.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số DN.25.0167/2025- HĐCVDADT/NHCT724 ngày 01/07/2025	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sa-đéc	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	58.064.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 77132/2023- HĐCVDADT/NHCT822 ngày 29/11/2023	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	54.751.416.667	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐTD số 04/2024/HĐTDĐT-NHPT ngày 24/12/2024	Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Cần Thơ	60 tháng	Theo thời điểm	44.616.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDHM Số: 2283/25MN/HĐTD ngày 22/01/2025	Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	2.500.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDTL Số: 0502500032300 ngày 06/06/2025	Ngân hàng Bản Việt - CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	7.603.160.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTDTL Số: 0502500073500 ngày 11/12/2025	Ngân hàng Bản Việt - CN Sóc Trăng	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	3.433.881.910	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HDCVTL số: 0667A/25/TD/SME/111 và 0667B/25/TD/SMA/111 ngày 30/10/2025	Ngân hàng An Bình - CN Sóc Trăng	36 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	7.777.776.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
HĐTD số: 1036598.26 ngày 26/05/2026	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	60 tháng	Lãi suất thị trường tại thời điểm vay	25.000.000.000	Thế chấp QSD và tài sản đất khu đô thị 5A
Hợp đồng vay vốn Cộng	Các đối tượng khác	Trên 12 tháng	Theo thời điểm	57.232.519.000	Tín chấp
				277.262.753.577	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	4.963.359.077	4.245.075.135
a. Bên liên quan	1.526.969.832	1.203.615.832
+ Công ty TNHH XD&TM Nhân Lực	1.526.969.832	1.203.615.832
b. Bên thứ ba	3.436.389.245	3.041.459.303
+ Công ty TNHH MTV Tân Tài Hưng	449.385.906	368.936.006
+ Công ty TNHH Phước Hùng Thịnh Phát	-	814.089.500
+ Công ty TNHH MTV Khương Thạnh Phát	101.480.000	293.039.870
+ Công ty TNHH Hồng Dung	108.480.000	235.040.000
+ Công ty Cổ phần Cấp Nước Sóc Trăng	490.354.351	580.350.800
+ Các đối tượng khác	2.286.688.988	750.003.127
Cộng	4.963.359.077	4.245.075.135

14 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả về cổ tức	700.707.500	700.707.500
Cộng	700.707.500	700.707.500

Ghi chú:

- Chi trả cổ tức cho các cổ đông được thực hiện bằng tiền gửi ngân hàng.
- Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu: Không có.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Ngắn hạn	10.249.678.403	3.106.431.173	10.880.700.757	2.475.408.819
Thuế giá trị gia tăng	608.908.808	795.957.973	1.166.106.985	238.759.796
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.542.172.752	2.191.545.888	9.542.172.752	2.191.545.888
Thuế thu nhập cá nhân	98.596.843	118.927.312	172.421.020	45.103.135
Cộng	10.249.678.403	3.106.431.173	10.880.700.757	2.475.408.819

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	824.507.950	565.811.433
- Lãi vay trích trước	824.507.950	565.811.433
Cộng	824.507.950	565.811.433

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
17.1. Ngắn hạn	1.099.391.000	2.629.542.000
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	5.894.000	5.781.000
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	614.800.000	2.142.811.000
<i>Bên liên quan</i>	-	1.406.871.000
+ Công ty TNHH XD&TM Tài Lực	-	1.406.871.000
<i>Bên thứ ba</i>	614.800.000	735.940.000
+ Các đối tượng khác	614.800.000	735.940.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	478.697.000	480.950.000
+ Các đối tượng khác	478.697.000	480.950.000
17.2. Dài hạn	3.962.014.936	3.962.014.936
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	600.000.000	600.000.000
+ Công ty TNHH Tỷ Đô (*)	600.000.000	600.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.362.014.936	3.362.014.936
+ Công ty TNHH Tỷ Đô (*)	3.362.014.936	3.362.014.936
Cộng	5.061.405.936	6.591.556.936

Ghi chú:

Khoản ký quỹ và khoản nhận ứng trước theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 18/01/2025, Phụ lục 01/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 05/03/2025 và Phụ lục 02/PLHĐ.BCC/PVCL.2025 ngày 17/11/2025.

18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	189.393.939	-
Cộng	189.393.939	-

19 . QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Nội dung	Số cuối kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	38.295.639.389	875.834.344	221.100.000	37.640.905.045
Cộng	38.295.639.389	875.834.344	221.100.000	37.640.905.045

Ghi chú (*):

Tạm trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi 6 tháng đầu năm theo kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026, Nghị Quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ/PVCL.26 ngày 24/04/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	595.814.180.000	-	-	48.054.614.680	-	78.677.341.307	722.546.135.987
- Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	28.409.202.709	28.409.202.709
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.840.920.270)	(2.840.920.270)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.840.920.270	-	(2.840.920.270)	-
- Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(28.353.545.750)	(28.353.545.750)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu kỳ này	595.814.180.000	-	-	50.895.534.950	-	73.051.157.726	719.760.872.676
- Tăng vốn trong kỳ này	59.568.650.000	-	-	-	-	(59.568.650.000)	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	8.758.343.438	8.758.343.438
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ (*)	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(875.834.344)	(875.834.344)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	875.833.344	-	(875.833.344)	-
- Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	655.382.830.000	-	-	51.771.368.294	-	20.489.183.477	727.643.381.771

Ghi chú: (*) : Tạm trích lập quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi 6 tháng đầu năm theo kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026, Nghị Quyết số 01/NQ-ĐHĐCD/PVCL.26 ngày 24/04/2026.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu kỳ	Tỷ lệ
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Đồng	117.286.400.000	18%	106.624.000.000	18%
- Vốn góp của Ông Dương Thế Nghiêm	41.391.170.000	6%	37.658.340.000	6%
- Vốn góp của các cổ đông khác	496.705.260.000	76%	451.531.840.000	76%
Cộng	655.382.830.000	100%	595.814.180.000	100%

Ghi chú:

- Vốn tăng trong kỳ là Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2025, được thực hiện theo Nghị quyết, phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức số 05/NQ.HĐQT.PVCL.26 ngày 26/05/2026 và Báo cáo tóm tắt chốt sổ cổ đông của Công ty tại ngày 30/06/2026 số 116/BC.HĐQT.PVCL.26 ngày 08/07/2026.

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	595.814.180.000	595.814.180.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	59.568.650.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	655.382.830.000	595.814.180.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	59.568.650.000	28.353.545.750

20.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.538.283	59.581.418
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu phổ thông	65.538.283	59.581.418
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	51.771.368.294	50.895.534.950
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	38.295.639.389	37.640.905.045

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	132.154.374.406	196.407.891.466
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.338.555.646	2.786.272.712
Cộng	136.492.930.052	199.194.164.178

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Giảm giá hàng bán	1.695.804.680	-
Cộng	1.695.804.680	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	100.125.568.656	142.603.158.967
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.154.305.115	929.334.860
Cộng	102.279.873.771	143.532.493.827

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.664.541	1.040.088
- Lãi bán hàng, trả chậm	182.097.123	413.753.832
Cộng	184.761.664	414.793.920

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Chi phí đi vay	10.732.354.325	13.181.277.012
- Chi phí tài chính khác	6.058.881.199	4.643.629.774
Cộng	16.791.235.524	17.824.906.786

6. THU NHẬP KHÁC

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Các khoản khác	313.000	386.280
Cộng	313.000	386.280

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

7 . CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Các khoản khác (gồm tiền phạt, tiền chậm nộp và chi phí khác)	7.840.113	959.406.729
Cộng	7.840.113	959.406.729

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	1.009.766.257	446.800.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.550.000	277.382.727
- Các khoản chi phí bán hàng khác	160.000.000	
Cộng	1.201.316.257	724.182.727
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	122.903.874	103.881.830
- Chi phí nhân công	2.249.060.500	2.313.756.100
- Chi phí khấu hao	313.442.040	405.313.248
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	955.688.350	629.541.326
- Thuế, phí, lệ phí		4.236.290
- Các khoản chi phí QLDN khác	110.950.281	189.759.023
Cộng	3.752.045.045	3.646.487.817

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.545.299.993	3.366.450.230
- Chi phí nhân công	3.258.826.757	4.908.300.777
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.138.203.165	1.247.116.733
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.316.782.340	83.727.821.869
- Chi phí bằng tiền khác	270.950.281	1.572.193.755
Cộng	56.530.062.536	94.821.883.364

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	10.949.889.326	32.921.866.492
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	7.840.113	959.406.729
Chi phí không được khấu trừ (bao gồm chi phí khấu hao, phạt, thù lao HĐQT, BKS, khác)	7.840.113	959.406.729
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	10.957.729.439	33.881.273.221
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.191.545.888	6.776.254.644
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường (20%)	2.191.545.888	6.776.254.644
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
- Chi phí thuế TNDN (*)	2.191.545.888	6.776.254.644

Ghi chú

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.758.343.438	26.145.611.848
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	875.834.344	2.614.561.186
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	59.597.738	59.581.418
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	132	395

Ghi chú:

(*) : Tạm trích lập quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi 6 tháng đầu năm theo kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026, Nghị Quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ/PVCL.26 ngày 24/04/2026.

12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.758.343.438	26.145.611.848
Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế	875.834.344	2.614.561.186
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	59.597.738	59.581.418
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	132	395

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng
Không có
- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ trong tương lai:
Không có
- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	231.020.787.038	156.026.325.082
- Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	184.904.260.712	114.589.941.107

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: Không có.
- Thay đổi các ước tính kế toán: Không có.
- Thông tin về các bên liên quan

4.1. Bên liên quan

Bên liên quan

- Ông Nguyễn Triệu Đồng
- Ông Dương Thế Nghiêm
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào
- Ông Đặng Văn Út Anh
- Trương Trúc Linh
- Phạm Tân Khoa
- Lê Phước Sang
- Bùi Thị Kim Ngân
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực

Mối quan hệ

- Chủ tịch HĐQT
- Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT
- Phó Tổng Giám đốc - Vợ Chủ tịch HĐQT
- Phó Tổng Giám đốc
- Thành viên HĐQT
- Thành viên độc lập HĐQT
- Thành viên độc lập HĐQT
- Kế toán trưởng
- Con của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Nhân Lực
- Vợ của Chủ tịch là Chủ tịch Công ty Tài Lực

4.2. Giao dịch với các bên liên quan

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

		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Thu nhập, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị			
Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT	90.000.000	90.000.000
Trương Trúc Linh	Thành viên HĐQT	90.000.000	90.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên độc lập HĐQT	90.000.000	90.000.000
Lê Phước Sang	Thành viên độc lập HĐQT	90.000.000	90.000.000
Trần Thị Ngọc Huệ	Thư ký HĐQT	60.000.000	60.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Thù lao các thành viên Ủy ban kiểm toán			
Lê Phước Sang	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	72.000.000	72.000.000
Phạm Tân Khoa	Thành viên Ủy ban kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Thu nhập, thù lao của các thành viên Ban điều hành công ty			
Nguyễn Triệu Đồng	Chủ tịch HĐQT	68.984.469	34.624.652
Dương Thế Nghiêm	Tổng giám đốc	202.455.840	172.817.363
Đặng Văn Út Anh	Phó Tổng giám đốc	193.052.907	147.431.423
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phó Tổng giám đốc	169.500.574	146.922.723
Bùi Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	249.684.995	150.755.175

- Trong kỳ Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	6 tháng đầu năm 2026
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Bán hàng	50.229.319.035
	Thu tiền	52.971.000.000
	Mua hàng	80.469.500.000
	Trả tiền	73.475.623.011
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Bán hàng	49.774.632.285
	Thu tiền	52.028.000.000
Trương Trúc Linh	Thu tiền	121.500.000
Đặng Văn Út Anh	Bán hàng	338.100.000
	Thu tiền	1.000.000.000

- Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nguyễn Kim Hồng Đào	Phải thu khác	31.622.741.500	31.622.741.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhân Lực	Phải thu khách hàng	5.323.112.333	7.530.373.398
	Trả trước cho người bán	203.490.286.291	175.132.936.870
	Phải trả người bán	1.526.969.832	1.203.615.832
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tài Lực	Phải thu khách hàng	1.752.658.281	1.752.658.281
	Trả trước cho người bán	77.343.386.858	101.191.316.407
	Phải trả khác	-	1.406.871.000
Bùi Thị Kim Ngân	Phải thu khách hàng	36.050.000	36.050.000
Trương Trúc Linh	Phải thu khách hàng	415.760.000	537.260.000
Đặng Văn Út Anh	Phải thu khách hàng	6.451.350.000	7.113.250.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

5. Thông tin về Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Hàng hoá		Thành phẩm		Dịch vụ		Tổng	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu	51.783.400.325	12.155.958.549	80.370.974.081	184.251.932.917	4.338.555.646	2.786.272.712	136.492.930.052	199.194.164.178
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	1.695.804.680	-	-	-	1.695.804.680	-
Giá vốn hàng bán	46.087.226.289	10.575.683.938	54.038.342.367	132.027.475.029	2.154.305.115	929.334.860	102.279.873.771	143.532.493.827
Lợi nhuận gộp	5.696.174.036	1.580.274.611	24.636.827.034	52.224.457.888	2.184.250.531	1.856.937.852	32.517.251.601	55.661.670.351



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

6. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

6.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

b. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

6.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	153.355.554.236	277.262.753.577	-	430.618.307.813
Phải trả người bán	4.963.359.077	-	-	4.963.359.077
Chi phí phải trả	824.507.950	-	-	824.507.950
Các khoản phải trả khác	1.099.391.000	3.962.014.936	-	5.061.405.936
Số đầu kỳ				
Vay và nợ	153.465.449.413	230.993.282.577	-	384.458.731.990
Phải trả người bán	4.245.075.135	-	-	4.245.075.135
Chi phí phải trả	565.811.433	-	-	565.811.433
Các khoản phải trả khác	2.629.542.000	3.962.014.936	-	6.591.556.936

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

7. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.047.987.092	9.882.386.456	9.047.987.092	9.882.386.456
Phải thu khách hàng	198.497.807.576	199.829.437.782	198.497.807.576	199.829.437.782
Trả trước cho người bán	439.840.032.470	404.095.172.585	439.840.032.470	404.095.172.585
Các khoản phải thu khác	102.205.284.085	98.801.451.919	102.205.284.085	98.801.451.919
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	4.963.359.077	4.245.075.135	4.963.359.077	4.245.075.135
Người mua trả tiền trước	38.884.487.791	24.429.874.610	38.884.487.791	24.429.874.610
Vay và nợ	430.618.307.813	384.458.731.990	430.618.307.813	384.458.731.990
Phải trả người lao động	1.011.167.900	1.544.043.858	1.011.167.900	1.544.043.858
Chi phí phải trả	824.507.950	565.811.433	824.507.950	565.811.433
Các khoản phải trả khác	5.061.405.936	6.591.556.936	5.061.405.936	6.591.556.936

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

8. Điều chỉnh trong báo cáo tài

Không phát sinh

9. Thông tin về hoạt động liên

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

10. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 kết thúc tại ngày 30/06/2025 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán và soát xét.

Số liệu này được trình bày và phân loại lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Công ty thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu đầu kỳ của Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2026 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thông tư 99/2025/TT-BTC	Thông tư 200/2014/TT- BTC	Chênh lệch
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH					
TÀI SẢN					
1	Phải thu dài hạn khác	215	62.664.741.500	156.915.893.500	(94.251.152.000)
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	94.251.152.000	-	94.251.152.000
NỢ PHẢI TRẢ					
1	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	700.707.500	-	700.707.500
2	Phải trả ngắn hạn khác	320	1.099.391.000	1.800.098.500	(700.707.500)

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Đương Thế Nghiêm