

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 40
8. Phụ lục	41

044981
CÔNG TY
KIỂM TOÁN VÀ
A&
HÓA - T



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

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

Trụ sở hoạt động

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

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0834/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

- Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc nhận chuyển nhượng lại các nền đất đã chuyển nhượng trong năm 2024. Trong năm 2024 Tập đoàn đã chuyển nhượng 11 nền đất thuộc Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) cho các nhân viên của Tập đoàn và các cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt với doanh thu từ việc chuyển nhượng là 11.036.430.486 VND, lợi nhuận tương ứng là 8.132.047.880 VND. Trong năm, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ các nền đất đã bán này với giá nhận chuyển nhượng bằng giá bán trong năm 2024.
- Thuyết minh số V.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc giảm lãi suất các khoản vay của cổ đông. Ngày 01 tháng 8 năm 2025, Tập đoàn và Bà Trần Thị Vân đã ký các phụ lục hợp đồng vay điều chỉnh giảm lãi suất đối với các khoản vay của Tập đoàn từ 2,00 - 2,50%/năm xuống còn 0,20%/năm và lãi suất này được áp dụng để điều chỉnh chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 cho đến khi hai bên có thỏa thuận khác. Thỏa thuận này giúp cho Tập đoàn giảm chi phí lãi vay phải trả từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 7 năm 2025 từ 4.542.380.593 VND xuống còn 377.190.632 VND (giảm 4.165.189.961 VND).
- Thuyết minh số VII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Tập đoàn nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thủy Quyên

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1

Người được uỷ quyền



Lê Hữu Tư

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5940-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.256.807.408.495	1.250.528.425.539
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		10.468.220.954	11.881.927.257
1. Tiền	111	V.1	10.468.220.954	11.881.927.257
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		32.556.785.382	37.634.924.326
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	33.290.257.259	39.414.992.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.717.149.467	1.717.149.468
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.602.000.000	1.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	4.704.706.045	4.260.109.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.199.120.715.912	1.185.921.485.363
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.199.120.715.912	1.185.921.485.363
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.661.686.247	15.090.088.593
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11.499.998	11.499.999
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.650.186.249	15.078.588.594
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		489.063.149.787	488.987.142.497
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	132.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	-	132.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	117.280.500
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	-	-
- Nguyên giá	222		1.409.787.946	1.409.787.946
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.409.787.946)	(1.409.787.946)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	117.280.500
- Nguyên giá	228		1.074.026.303	1.074.026.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.074.026.303)	(956.745.803)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		482.899.391.619	482.926.832.721
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.10	482.899.391.619	482.926.832.721
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.163.758.168	5.811.029.276
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		109.654.500	224.260.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	6.054.103.668	5.586.768.776
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.745.870.558.282	1.739.515.568.036

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		472.365.804.857	467.187.941.781
I. Nợ ngắn hạn	310		472.345.804.857	367.167.941.781
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	53.720.000	687.616.984
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.663.797.600	1.883.877.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	4.355.136.770	6.080.784.096
4. Phải trả người lao động	314		-	174.850.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	4.564.142.904	6.893.576.877
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		13.282.320.389	10.685.262.003
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a, c	112.633.539.456	10.173.170.485
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	333.005.977.288	327.690.567.286
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.787.170.450	2.898.236.450
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		20.000.000	100.020.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b, c	20.000.000	100.020.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.273.504.753.425	1.272.327.626.255
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.273.504.753.425	1.272.327.626.255
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19a, b	500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19a	47.504.464.013	47.504.464.013
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	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.19a	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19a	452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19a	421.548.986.942	420.931.320.242
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		420.931.320.242	420.931.320.242
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		617.666.700	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19a	289.572.290.755	289.012.830.285
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.745.870.558.282	1.739.515.568.036

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026


Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởngNguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	7.071.218.247	15.106.800.857
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.071.218.247	15.106.800.857
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.198.454.164	3.244.996.673
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.872.764.083	11.861.804.184
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	250.603.447	83.054.444
7. Chi phí tài chính	22		954.590.000	6.506.492.105
Trong đó: chi phí lãi vay	23		954.590.000	6.506.492.105
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.10	(27.441.102)	(38.639.481)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	3.129.284.465	3.565.925.909
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.012.051.963	1.833.801.133
12. Thu nhập khác	31	VI.5	576.555.770	15.202.257.291
13. Chi phí khác	32	VI.6	816.270.796	504.476.246
14. Lợi nhuận khác	40		(239.715.026)	14.697.781.045
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.772.336.937	16.531.582.178
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	1.062.544.659	4.727.525.903
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	(467.334.892)	(1.219.032.714)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.177.127.170</u>	<u>13.023.088.989</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		617.666.700	12.461.644.276
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		559.460.470	561.444.713
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7a, b	<u>12</u>	<u>249</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7a, b	<u>12</u>	<u>249</u>


Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởngNguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.772.336.937	16.531.582.178
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	117.280.500	117.280.500
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.10, VI.3	(17.933.782)	(162.982.286)
- Chi phí lãi vay	06		954.590.000	6.506.492.105
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.826.273.655	22.992.372.497
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.284.284.289	(8.094.938.939)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.498.190.549)	(9.892.796.788)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.451.071.736)	(13.217.065.582)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		114.606.001	(224.260.500)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.154.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(2.536.389.847)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(111.066.000)	(70.842.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.377.708.187)	(8.507.531.512)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	181.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(602.000.000)	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	1.631.884	19.803.585
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(600.368.116)	(798.378.233)

Bảo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	8.114.370.000	123.060.443.998
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(3.550.000.000)	(111.714.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.564.370.000	11.346.443.998
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.413.706.303)	2.040.534.253
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	11.881.927.257	9.841.393.004
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	10.468.220.954	11.881.927.257

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Công ty con được hợp nhất

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

5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 12 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 14 nhân viên).

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

6. Các khoản phải thu

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

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

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

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí sửa chữa văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí sửa chữa văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

8. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của dự án trừ chi phí ước tính để hoàn thành dự án và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ hàng tồn kho.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.



115 - C.T
Y TNHH
VÀ TƯ VẤN
C
P. HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty mẹ.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

13. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

14. **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

17. 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 hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo 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.

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

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	30.572.845	5.800.517
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	10.437.648.109	11.876.126.740
Cộng	10.468.220.954	11.881.927.257

⁽ⁱ⁾ Các khoản tiền gửi đang bị phong tỏa tại các ngân hàng như sau:

- Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) – Chi nhánh Sài Gòn có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.861.093.984 VND của Công ty Cổ phần Adec (là công ty con) đã bị phong tỏa theo Thông báo số 109/2024/CV-CNSG ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Ngân hàng này.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Đến ngày 28 tháng 01 năm 2026, sau khi đã hoàn tất nghĩa vụ thi hành án, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất đã mở phong tỏa tài khoản của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC theo Quyết định số 241/QĐ-THADS của Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh. Số dư tài khoản này tại ngày 28 tháng 01 năm 2026 là 1.743.097 VND.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	4.666.500.000	-	10.379.830.000	-
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân – phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	4.577.000.000	-	10.264.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thủy – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	-	57.915.000	-
Bà Trần Thị Thùy Hương – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	-	57.915.000	-
Bà Trần Thị Vân – phải thu tiền chuyển nhượng bất động sản	89.500.000	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	28.623.757.259	4.117.883.985	29.035.162.259	4.117.883.985
Phải thu khách hàng mua bất động sản	24.300.043.274	-	24.711.448.274	-
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh)	17.512.494.974	-	17.512.494.974	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh)	6.728.148.300	-	7.139.553.300	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh)	59.400.000	-	59.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	453.064.724	453.064.724	453.064.724
Các khách hàng khác	575.387.000	369.557.000	575.387.000	369.557.000
Cộng	33.290.257.259	4.117.883.985	39.414.992.259	4.117.883.985

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325.498.209	-	325.498.209	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	-	321.750.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-	276.846.000	-
Các nhà cung cấp khác	458.701.860	249.501.860	458.701.861	249.501.860
Cộng	1.717.149.467	583.855.258	1.717.149.468	583.855.258

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là công ty liên kết) vay với lãi suất 3,00%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Hợp đồng sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tắt toán khi đến hạn.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>481.080.946</i>	<i>-</i>	<i>105.859.178</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - phải thu lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	437.337.946	-	105.859.178	-
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - phải thu lãi cho vay	43.743.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>4.223.625.099</i>	<i>4.055.588.146</i>	<i>4.154.250.810</i>	<i>4.055.588.146</i>
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	145.000.000	-	20.000.000	-
Tạm ứng	7.258.950	-	7.258.950	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	492.408.149	476.630.146	548.033.860	476.630.146
Cộng	4.704.706.045	4.055.588.146	4.260.109.988	4.055.588.146

5b. Phải thu dài hạn khác

Số đầu năm là khoản đặt cọc thuê văn phòng.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Dương Bá Lập – phải thu tiền bán hàng	Trên 3 năm	176.498.000	-	Trên 3 năm	176.498.000	-
Công ty TNHH Vũ Hà – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	453.064.724	-	Trên 3 năm	453.064.724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long – trả trước tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	334.353.398	-	Trên 3 năm	334.353.398	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	Trên 3 năm	3.578.958.000	-	Trên 3 năm	3.578.958.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	3.295.262.261	-	Trên 3 năm	3.295.262.261	-
Phải thu các tổ chức khác	Trên 3 năm	919.191.006	-	Trên 3 năm	919.191.006	-
Cộng		8.757.327.389	-		8.757.327.389	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã Nhà Bè và xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh) ⁽ⁱ⁾	786.013.949.158	785.351.870.989
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh) ⁽ⁱ⁾	371.266.298.332	370.068.653.748
Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) ⁽ⁱⁱ⁾	41.840.468.422	30.500.960.626
Cộng	1.199.120.715.912	1.185.921.485.363

⁽ⁱ⁾ Tổng chi phí đi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 0 VND (năm trước là 10.397.383.421 VND).

⁽ⁱⁱ⁾ Trong năm 2024 Tập đoàn đã chuyển nhượng 11 nền đất thuộc Dự án Khu dân cư ADC Long An, Phường 3, TP. Tân An, tỉnh Long An (nay là phường Long An, tỉnh Tây Ninh) cho các nhân viên của Tập đoàn và các cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt với doanh thu từ việc chuyển nhượng là 11.036.430.486 VND, lợi nhuận tương ứng là 8.132.047.880 VND. Trong năm nay, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ các nền đất đã bán này với giá nhận chuyển nhượng bằng giá bán trong năm trước.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Tài sản cố định hữu hình**

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

Tổng chi phí khấu hao được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 0 VND (năm trước là 160.071.656 VND).

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	1.074.026.303
Số cuối năm	1.074.026.303
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.074.026.303
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	956.745.803
Khấu hao trong năm	117.280.500
Số cuối năm	1.074.026.303
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	117.280.500
Số cuối năm	-
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời không sử dụng	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	483.295.475.000	483.295.475.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(396.083.381)	(368.642.279)
Cộng	482.899.391.619	482.926.832.721

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	482.926.832.721	482.965.472.202
Phần lỗ trong năm	(27.441.102)	(38.639.481)
Số cuối năm	482.899.391.619	482.926.832.721

Tình hình hoạt động công ty liên kết

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

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ tư vấn	3.921.370.371	3.921.370.371
Thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	12.775.000.000	458.000.000
Lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	205.228.563	63.250.859
Thu tiền lãi chậm thanh toán phí dịch vụ tư vấn	12.000.000	-
Lãi cho vay	25.184.999	-
Cho vay tiền	602.000.000	1.000.000.000

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 04.2606/2025/NQ.ĐHĐCĐTN-VRC ngày 26 tháng 6 năm 2025 đã thông qua việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân, với giá chuyển nhượng không thấp hơn 41.500 VND/cổ phần. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tập đoàn vẫn chưa tìm được đối tác phù hợp để tiến hành việc chuyển nhượng cổ phần này.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	716.710.520	(52.076.785)	664.633.735
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ khác	4.870.058.256	519.411.677	5.389.469.933
Cộng	5.586.768.776	467.334.892	6.054.103.668

⁽ⁱ⁾ Chi phí lãi vay tối đa được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau là 3.323.168.677 VND (số đầu năm là 3.583.552.602 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 và Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	-	633.896.984
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng	35.000.000	35.000.000
Các nhà cung cấp khác	18.720.000	18.720.000
Cộng	53.720.000	687.616.984

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm (trình bày lại)	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng nội địa	420.896.808	266.027.358	(483.414.682)	203.509.484
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.475.167.408	1.062.544.659	(2.536.389.847)	4.001.322.220
Thuế thu nhập cá nhân	184.719.880	219.048.994	(388.903.753)	14.865.121
Các loại thuế khác	-	289.489.796	(154.049.851)	135.439.945
Phí và lệ phí	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Cộng	6.080.784.096	1.843.110.807	(3.568.758.133)	4.355.136.770

Thuế giá trị gia tăng

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

Năm 2025 các Công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	499.447.843	374.238.941
Công ty Cổ phần ADEC	563.096.816	1.414.298.782
Cộng	<u>1.062.544.659</u>	<u>1.788.537.723</u>

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>(trình bày lại)</u>
Tiền thuê đất còn phải trả ⁽ⁱ⁾	3.387.322.724	5.687.322.724
Chi phí phải trả dự án	1.026.820.180	1.026.820.180
Chi phí lãi vay cá nhân	-	44.433.973
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	150.000.000	135.000.000
Cộng	<u>4.564.142.904</u>	<u>6.893.576.877</u>

⁽ⁱ⁾ Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (“Kết luận Thanh tra 261”), Công ty phải nộp tiền thuê đất trong giai đoạn sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thủy Vân, TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) là 20.382.263.624 VND.

Theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) (“Quyết định 6769”), Công ty được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m² để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) với số tiền là 14.694.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh)) (xem thuyết minh số VI.6).

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) đã có các cuộc họp trao đổi và các thông báo đôn đốc Công ty thanh toán tiền thuê đất còn lại để hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước. Công ty cũng đã gửi Công văn số 01.2403/2025/CV-VRC ngày 24 tháng 3 năm 2025 cam kết thời gian nộp tiền thuê đất. Theo Công văn này, Công ty sẽ nộp 2.000.000.000 VND trước ngày 30 tháng 6 năm 2025 và sẽ hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất còn lại trước ngày 31 tháng 12 năm 2025. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nộp 2.300.000.000 VND vào ngân sách Nhà nước.

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

Số tiền phải nộp theo Kết luận Thanh tra 261	20.382.263.624
Cần trừ với khoản thu hồi theo Quyết định 6769	(14.694.940.900)
Số tiền đã nộp vào Ngân sách Nhà nước	(2.300.000.000)
Tiền thuê đất còn phải nộp	3.387.322.724

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u> (trình bày lại)
Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) – chi phí lãi vay phải trả	6.970.722.845	6.304.862.845
Phải trả phạt vi phạm hành chính ⁽ⁱ⁾	-	1.000.000.000
Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh - phải trả theo quyết định thi hành án ⁽ⁱⁱ⁾	417.499.000	-
Bà Trần Thị Phương Khanh – tiền mượn	100.000.000	-
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2.007.814.158	2.007.814.158
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.400.000	4.400.000
Nhận ký quỹ để thực hiện hợp tác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100.000.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	528.639.233	201.629.260
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.604.464.220	654.464.222
Cộng	112.633.539.456	10.173.170.485

⁽ⁱ⁾ Các khoản phạt liên quan đến các quyết định xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần ADEC:

- Quyết định số 1911/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh với số tiền phạt 500.000.000 VND.
- Quyết định số 268/QĐ-XPHC ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh với số tiền phạt 500.000.000 VND.

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản phải nộp cho Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh) theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 09/QĐ-CTHADS ngày 03 tháng 10 năm 2023 để thực hiện Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 48/22 ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Hội đồng trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam lập tại Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC. Số tiền phải trả cho các nguyên đơn liên quan đến vụ tranh chấp là 421.499.000 VND. Theo Phán quyết trọng tài này, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày lập Phán quyết trọng tài, Tập đoàn có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số tiền nêu trên. Trong trường hợp chậm trả, Tập đoàn phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10%/năm theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 01 tháng 12 năm 2025, Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh đã có Quyết định về việc khấu trừ tiền trong tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất để thi hành án với số tiền khấu trừ là 109.000.000 VND. Đồng thời, có quyết định phong tỏa tài khoản ngân hàng này để tiếp tục thực hiện thi hành án (xem thuyết minh số V.1).

Ngày 09 tháng 01 năm 2026, Công ty đã có Biên bản về việc thỏa thuận việc thi hành án với Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh và người được thi hành án. Theo Biên bản này thì các bên đã thống nhất Tập đoàn thanh toán số tiền thi hành án là 421.499.000 VND và số tiền lãi chậm trả là 105.000.000 VND. Sau khi thanh toán xong số tiền gốc và lãi chậm trả theo thỏa thuận thì các bên thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ theo Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 48/22 ngày 20 tháng 4 năm 2023 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 09/QĐ-CTHADS ngày 03 tháng 10 năm 2023. Thời hạn thực hiện thỏa thuận là ngay khi ký biên bản thỏa thuận thi hành án này. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại theo Thỏa thuận và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thống Nhất đã mở phong tỏa tài khoản của Công ty theo Quyết định số 241/QĐ-THADS ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh.

- (iii) Ký quỹ theo Hợp đồng đầu tư số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán Thái Dương, với số tiền là 100.000.000.000 VND để thực hiện hợp tác kinh doanh bất động sản. Ngày 28 tháng 11 năm 2017, hai bên đã ký Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng này (xem thuyết minh số V.16b).

16b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ để thực hiện hợp tác đầu tư (xem thuyết minh số V.16a)	-	100.000.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà	20.000.000	20.000.000
Cộng	20.000.000	100.020.000.000

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

17. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Bà Trần Thị Vân (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	331.905.977.288	324.640.567.288
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	1.100.000.000	3.049.999.998
Vay Bà Võ Thị Diễm An	-	1.949.999.998
Vay Ông Nguyễn Duy Linh ⁽ⁱⁱ⁾	1.100.000.000	1.100.000.000
Cộng	333.005.977.288	327.690.567.286

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

- Khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Adec theo Hợp đồng vay số 01.0510/HĐV-ADEC ngày 05 tháng 10 năm 2024 để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 2,50%/năm (theo Phụ lục hợp đồng vay số 01.3112/2024/PLHĐV-ADEC ngày 31 tháng 12 năm 2024), thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Các khoản nhận lại nợ của Công ty Cổ phần Adec đang vay của các cá nhân khác, chi tiết như sau:
 - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Ngọc Hiếu cho Công ty Cổ phần Adec vay số tiền 39.150.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty Cổ phần Adec phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01.0410/2024/TTHĐ-ADEC ngày 04 tháng 10 năm 2024.
 - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm cho Công ty Cổ phần Adec vay số tiền 50.000.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty Cổ phần Adec phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01/2024/TTHĐ-ADEC ngày 25 tháng 12 năm 2024.
 - Nhận toàn bộ khoản Ông Nguyễn Văn Khôi cho Công ty Cổ phần Adec vay số tiền 3.000.000.000 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty Cổ phần Adec phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 02/2024/TTHĐ-ADEC ngày 25 tháng 12 năm 2024.
 - Nhận toàn bộ khoản Bà Nguyễn Thu Huyền cho Công ty Cổ phần Adec vay số tiền 172.354.123.288 VND, các quyền (bao gồm chi phí lãi vay mà Công ty Cổ phần Adec phải trả từ ngày phát sinh vay đến ngày thực hiện thỏa thuận) và nghĩa vụ liên quan theo Thỏa thuận số 01.2612/2024/TTHĐ-ADEC ngày 26 tháng 12 năm 2024.

Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo và để bổ sung vốn kinh doanh cho Công ty Cổ phần Adec với lãi suất 2,5%/năm theo Phụ lục hợp đồng vay số 01.3112/2024/PLHĐV-ADEC ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Adec theo Hợp đồng vay số 01.3012/2024/HĐV-ADEC ngày 30 tháng 12 năm 2024 để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư Dự án ADC Quận 7 (Dự án Khu dân cư ADC, phường Tân Mỹ, TP. Hồ Chí Minh) với lãi suất 2,00%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.
- Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Adec theo Hợp đồng vay số 01.0201/2025/HĐV-ADEC ngày 02 tháng 01 năm 2025 để bổ sung nguồn vốn thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư ADC Long An (Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh) với lãi suất 2,00%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, Công ty và Bà Trần Thị Vân đã ký các phụ lục hợp đồng vay số 01.0108/2025/PLHĐV-ADEC, số 02.0108/2025/PLHĐV-ADEC và số 03.0108/2025/PLHĐV-ADEC về việc điều chỉnh giảm lãi suất các khoản vay xuống còn 0,20%/năm cho các hợp đồng vay đã trình bày ở trên. Lãi suất này được áp dụng để điều chỉnh chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 cho đến khi hai bên có thỏa thuận khác. Thỏa thuận này giúp cho Công ty Cổ phần Adec giảm chi phí lãi vay phải trả từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 7 năm 2025 từ 4.542.380.593 VND xuống còn 377.190.632 VND (giảm 4.165.189.961 VND).

- (ii) Khoản vay cá nhân khác không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 8,00%/năm và được điều chỉnh giảm còn 2,00%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Giảm khác	Giảm do cần trừ nợ phải thu (iii)	Tăng do kết chuyển nợ phải trả (iv)	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Năm nay							
Vay ngắn hạn cá nhân	327.690.567.286	8.114.370.000	(1.949.999.998)	(1.700.500.000)	4.401.540.000	(3.550.000.000)	333.005.977.288
Cộng	<u>327.690.567.286</u>	<u>8.114.370.000</u>	<u>(1.949.999.998)</u>	<u>(1.700.500.000)</u>	<u>4.401.540.000</u>	<u>(3.550.000.000)</u>	<u>333.005.977.288</u>
Năm trước							
Vay ngắn hạn cá nhân	216.344.123.288	123.060.443.998	-	-	-	(11.714.000.000)	327.690.567.286
Trái phiếu thường ngắn hạn	100.000.000.000	-	-	-	-	(100.000.000.000)	-
Cộng	<u>316.344.123.288</u>	<u>123.060.443.998</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(111.714.000.000)</u>	<u>327.690.567.286</u>

(iii) Trong năm, Công ty Cổ phần Adec đã chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số C54 Dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An - Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh cho Bà Trần Thị Vân theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01.2005/2025/HĐCN-ADEC ngày 20 tháng 5 năm 2025, 95% số tiền phải thu từ việc chuyển nhượng (5% là tiền phải thu khi hoàn tất việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) này được bù trừ với số tiền vay Bà Trần Thị Vân theo Phụ lục hợp đồng nguyên tắc dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An số 01.2605/2025/PLHĐ-ADEC ngày 26 tháng 5 năm 2025.

(iv) Trong năm, Công ty Cổ phần Adec đã nhận chuyển nhượng lại các nền đất đã chuyển nhượng trong năm 2024 thuộc Dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An - Dự án Khu dân cư ADC Long An, phường Long An, tỉnh Tây Ninh từ Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm, Ông Nguyễn Văn Khôi và Bà Nguyễn Thị Tường Vi (là thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt tại thời điểm chuyển nhượng) với giá nhận chuyển nhượng bằng giá bán trong năm 2024 (xem thuyết minh số V.7). Toàn bộ số tiền Công ty Cổ phần Adec phải trả từ việc nhận chuyển nhượng lại các nền đất này đã được ghi nhận thành nợ vay của Tập đoàn với Bà Trần Thị Vân theo Thỏa thuận thanh toán số 01.0204/2025/TT-ADEC ngày 02 tháng 4 năm 2025.

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Năm nay	Số đầu năm	Sử dụng quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.409.704.454	(72.895.000)	1.336.809.454
Quỹ phúc lợi	1.488.531.996	(38.171.000)	1.450.360.996
Cộng	<u>2.898.236.450</u>	<u>(111.066.000)</u>	<u>2.787.170.450</u>

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Bùi Minh Lục	101.745.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	72.710.240.000	72.710.240.000
Bà Trần Thị Vân	82.993.100.000	82.993.100.000
Các cổ đông khác	242.551.660.000	344.296.660.000
Cộng	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

19c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.956.370.371	3.921.370.371
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.941.847.876	11.036.430.486
Doanh thu khác	173.000.000	149.000.000
Cộng	<u>7.071.218.247</u>	<u>15.106.800.857</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Ngoài giao dịch cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.10, Tập đoàn còn phát sinh giao dịch kinh doanh bất động sản với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Trần Thị Vân	1.632.883.970	-
Bà Nguyễn Thị Thúy	-	1.059.982.706
Bà Trần Thị Thùy Hương	-	1.059.982.706
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm (không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do đã miễn nhiệm)	-	2.119.965.412
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Nguyễn Thu Huyền (không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)	-	1.808.275.772
Bà Lê Thị Mỹ Yên (không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)	-	1.808.275.772
Ông Nguyễn Văn Khôi (không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)	-	1.059.982.706
Bà Nguyễn Thị Tường Vi (không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)	-	1.059.982.706

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	298.887.184	256.204.944
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	899.566.980	2.988.791.729
Cộng	1.198.454.164	3.244.996.673

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	20.189.885	19.803.585
Lãi chậm thanh toán phí dịch vụ	205.228.563	63.250.859
Lãi tiền cho vay	25.184.999	-
Cộng	250.603.447	83.054.444

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.615.701.016	2.198.461.224
Chi phí vật liệu quản lý	4.539.816	3.703.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.280.500	58.640.248
Chi phí dịch vụ mua ngoài	941.308.101	1.013.160.979
Chi phí khác	450.455.032	291.959.754
Cộng	3.129.284.465	3.565.925.909

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	181.818.182
Thu nhập từ nhận tiền bồi thường ⁽ⁱ⁾	-	14.694.940.900
Thu nhập từ xử lý công nợ phải trả	576.555.770	325.498.209
Cộng	576.555.770	15.202.257.291

- ⁽ⁱ⁾ Khoản thu nhập được nhận theo Quyết định số 6769, Công ty được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m² để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) với số tiền là 14.694.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh)) (xem thuyết minh số V.15).

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Chi phí thực hiện thi hành án (xem thuyết minh số V.16a)	526.499.000	-
Phạt vi phạm hành chính (xem thuyết minh số V.16a)	-	500.000.000
Phạt chậm nộp thuế	289.771.796	4.476.246
Cộng	816.270.796	504.476.246

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	617.666.700	12.461.644.276
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	617.666.700	12.461.644.276
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	12	249

7b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố số liệu (xem thuyết minh số VII.4). Việc áp dụng này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước tăng từ 20 VND lên 249 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	11.106.681.350	11.022.240.070
Chi phí nhân công	3.543.121.594	3.959.004.508
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.280.500	277.352.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.861.515.430	1.750.154.511
Chi phí khác	201.671.959	27.629.723
Cộng	16.830.270.833	17.036.380.968

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

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

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Trần Thị Vân		
- Vay tiền	7.884.370.000	60.136.444.000
- Trả nợ vay	3.550.000.000	-
- Chi phí lãi vay phải trả	665.860.000	6.307.597.845
- Nhận nợ vay của các cá nhân khác (xem thuyết minh số V.17)	-	264.504.123.288
Bà Nguyễn Thị Thúy		
- Nhận chuyển nhượng bất động sản	1.100.385.000	-
- Thanh toán bất động sản nhận chuyển nhượng	1.100.385.000	-
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000
Bà Trần Thị Thùy Hương		
- Nhận chuyển nhượng bất động sản	1.100.385.000	-
- Thanh toán bất động sản nhận chuyển nhượng	1.100.385.000	-
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm (không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do đã miễn nhiệm)		
- Vay tiền	-	50.000.000.000
- Chuyển nợ vay cho Bà Trần Thị Vân	-	50.000.000.000
- Lãi vay phải trả	-	997.260.274
- Chuyển chi phí lãi vay phải trả cho Bà Trần Thị Vân	-	997.260.274
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.200.770.000
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Nguyễn Thu Huyền (không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)		
- Vay tiền	-	7.340.000.000
- Trả nợ vay	-	11.080.000.000
- Chuyển nợ vay cho Bà Trần Thị Vân	-	172.354.123.288
- Lãi vay phải trả	-	10.250.857.707
- Chuyển chi phí lãi vay phải trả cho Bà Trần Thị Vân	-	10.250.857.707
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.877.200.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Khôi (không còn là bên liên quan từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)		
- Vay tiền	-	3.100.000.000
- Trả nợ vay	-	100.000.000
- Chuyển nợ vay cho Bà Trần Thị Vân	-	3.000.000.000
- Chi phí lãi vay phải trả	-	92.210.959
- Chuyển chi phí lãi vay phải trả cho Bà Trần Thị Vân	-	92.210.959
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000
Bà Lê Thị Mỹ Yên (không còn là bên liên quan từ ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)		
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.877.200.000
Bà Nguyễn Thị Tường Vi (không còn là bên liên quan từ ngày 28 tháng 6 năm 2024 do Phó Tổng Giám đốc đã miễn nhiệm)		
- Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.100.385.000

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.2, V.16a và V.17.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị		
Ông Dhananjay Vidyasagar	168.000.000	7.272.000
Ông Nguyễn Huy Độ	60.000.000	2.045.000
Ông Nguyễn Đắc Lộc	108.000.000	2.954.000
Ông Trần Văn Hậu	30.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Huy	-	50.000.000
Ông Phan Văn Tường	-	87.955.000
Ông Trần Tuấn Anh	-	37.955.000
Ông Từ Như Quỳnh	-	321.227.997



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025)	55.135.600	-
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2025)	57.707.965	105.046.000
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	303.452.630	231.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025)	593.011.111	146.275.500
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2024)	-	789.926.850
Cộng		<u>1.375.307.306</u>	<u>1.781.657.347</u>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội

Cổ đông sở hữu 14,54% vốn điều lệ

Ông Bùi Minh Lực

Cổ đông sở hữu 20,30% vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 1

Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch

(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)

Hội đồng quản trị của công ty này

Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 2

Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch

(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)

Hội đồng quản trị của công ty này

Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 3

Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch

(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)

Hội đồng quản trị của công ty này

Công ty TNHH Việt Bảo Tín

Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc

(không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)

Hội đồng quản trị của công ty này

Công ty TNHH Việt Bảo Tín

Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này

Công ty Cổ phần Metallife Việt Nam

Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này

Công ty Cổ phần Metallife Việt Nam

Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này

Công ty TNHH Thương mại VASTC

Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này

Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của công ty này

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.10, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 2, chi tiết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuê văn phòng	-	40.909.091
Thanh toán tiền thuê văn phòng	-	40.909.091

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

Công nợ với bên liên quan khác

Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4 và V.5a.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là dịch vụ tư vấn tại Việt Nam.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã được điều chỉnh lại cho các sai sót sau:

- Ghi nhận bổ sung thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do ghi nhận bổ sung thu nhập từ tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m² để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, TP. Hồ Chí Minh) theo Quyết định số 6769 với số tiền là 14.694.940.900 VND và được cân trừ với tiền thuê đất phải nộp theo Quyết định số 478/QĐ-TTr.VP ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xem thuyết minh số V.15).
- Ghi nhận bổ sung chi phí cho các khoản tiền xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo các Quyết định xử phạt số 1911/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2023 và Quyết định xử phạt số 268/QĐ-XPHC ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền lần lượt là 500.000.000 VND và 500.000.000 VND.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đến số liệu so sánh như sau:

	Mã số	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Nợ phải trả	300	477.943.894.501	(10.755.952.720)	467.187.941.781
Nợ ngắn hạn	310	377.923.894.501	(10.755.952.720)	367.167.941.781
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.141.795.916	2.938.988.180	6.080.784.096
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21.588.517.777	(14.694.940.900)	6.893.576.877
Phải trả ngắn hạn khác	319	9.173.170.485	1.000.000.000	10.173.170.485
Vốn chủ sở hữu	400	1.261.571.673.535	10.755.952.720	1.272.327.626.255
Vốn chủ sở hữu	410	1.261.571.673.535	10.755.952.720	1.272.327.626.255
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	409.718.667.522	11.212.652.720	420.931.320.242
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	409.718.667.522	11.212.652.720	420.931.320.242
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	289.469.530.285	(456.700.000)	289.012.830.285
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
Thu nhập khác	31	507.316.391	14.694.940.900	15.202.257.291
Chi phí khác	32	4.476.246	500.000.000	504.476.246
Lợi nhuận khác	40	502.840.145	14.194.940.900	14.697.781.045
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	2.336.641.278	14.194.940.900	16.531.582.178
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	1.788.537.723	2.938.988.180	4.727.525.903
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.767.136.269	11.255.952.720	13.023.088.989
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	977.341.556	11.484.302.720	12.461.644.276
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	789.794.713	(228.350.000)	561.444.713
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	20	229	249
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	20	229	249
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
Lợi nhuận trước thuế	01	2.336.641.278	14.194.940.900	16.531.582.178
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	8.797.431.597	14.194.940.900	22.992.372.497
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	977.875.318	(14.194.940.900)	(13.217.065.582)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 đường Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện đã trình bày tại các thuyết minh số V.1 và V.16, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Smart View, 161A (1 phần) – 163 – 165 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Đơn vị tính: VND						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	408.741.325.966	288.679.735.572	1.259.804.537.266
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1911/QĐ-XPHC ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Số dư đầu năm trước được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	408.469.675.966	288.451.385.572	1.259.304.537.266
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	977.341.556	789.794.713	1.767.136.269
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số số 268/QĐ-XPHC ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Điều chỉnh theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-	11.755.952.720	-	11.755.952.720
Lợi nhuận trong năm trước được trình bày lại	-	-	-	-	12.461.644.276	561.444.713	13.023.088.989
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	420.931.320.242	289.012.830.285	1.272.327.626.255
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	409.718.667.522	289.469.530.285	1.261.571.673.535
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1911/QĐ-XPHC ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Điều chỉnh theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số số 268/QĐ-XPHC ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	-	(271.650.000)	(228.350.000)	(500.000.000)
Điều chỉnh theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-	11.755.952.720	-	11.755.952.720
Số dư đầu năm được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	420.931.320.242	289.012.830.285	1.272.327.626.255
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	617.666.700	559.460.470	1.177.127.170
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	452.055.479	14.426.956.236	421.548.986.942	289.572.290.755	1.273.504.753.425

- (i) Lợi nhuận giảm do điều chỉnh ghi nhận xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Quyết định số 1911/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.
- (ii) Lợi nhuận giảm do điều chỉnh ghi nhận xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Quyết định số 268/QĐ-XPHC ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.
- (iii) Lợi nhuận tăng do điều chỉnh ghi nhận khoản tiền bồi thường hỗ trợ theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) với số tiền là 14.694.940.900 VND.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc



PHỤ LỤC 1: Hợp nhất

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>1.177.127.170</u>	<u>13.023.088.989</u>	<u>(91,96)</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 cao hơn so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do năm 2024 Nhóm công ty có khoản thu nhập từ việc đền bù Dự án 52G của Công ty mẹ.



Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ
ĐẦU TƯ VRC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, DN: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, CN: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, C=VN, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, O=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, email=info@vrc.com.vn, location=Ho Chi Minh City, postalCode=700000, serial=17145618, date=2026.03.31 04:45:16, reason=I am the author of this document, file:///C:/Users/ADMINI~1/Desktop/VRC/2026/03/31/20260331044516.pdf, Reason: Version 3.0.0