

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
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**

	<b>Trang</b>
1. <b>Mục lục</b>	<b>1</b>
2. <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
3. <b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
4. <b>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>6 - 9</b>
5. <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>10</b>
6. <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>11 - 12</b>
7. <b>Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>13 - 31</b>
8. <b>Phụ lục</b>	<b>32</b>

\*\*\*\*\*

A4981  
NG TY  
TOÁN V  
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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **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, Việt Nam
- Điện thoại : +84 (028) 6276 0296

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

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 Hào	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025
	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	
Ông Nguyễn Đắc Lộc		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 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 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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;
- Lập Báo cáo tài chính 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.

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



Nguyễn Quốc Phòng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0833/26/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**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 của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

### 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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.949.748.802</b>	<b>6.826.527.551</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>446.745.526</b>	<b>51.678.814</b>
1. Tiền	111	V.1	446.745.526	51.678.814
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.491.503.278</b>	<b>6.763.348.738</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.698.451.724	7.130.451.724
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	909.353.467	909.353.467
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.345.763.215	4.185.608.675
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(5.462.065.128)	(5.462.065.128)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.499.998</b>	<b>11.499.999</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	11.499.998	11.499.999
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
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		-	-



**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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>971.355.207.500</b>	<b>971.583.152.000</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		-	<b>117.280.500</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	-
- Nguyên giá	222		192.654.545	192.654.545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(192.654.545)	(192.654.545)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>971.251.466.000</b>	<b>971.251.466.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	487.955.991.000	487.955.991.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.9	483.295.475.000	483.295.475.000
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>103.741.500</b>	<b>214.405.500</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	103.741.500	214.405.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>976.304.956.302</b>	<b>978.409.679.551</b>



**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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.201.326.203</b>	<b>17.417.101.881</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>14.201.326.203</b>	<b>17.417.101.881</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	35.000.000	668.896.984
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	3.779.846.670	4.143.508.364
4. Phải trả người lao động	314		-	63.250.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	4.494.142.904	6.794.142.904
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	3.139.777.380	2.622.278.380
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	-	270.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.15	2.752.559.249	2.855.025.249
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>962.103.630.099</b>	<b>960.992.577.670</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>962.103.630.099</b>	<b>960.992.577.670</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.16a, 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.16a	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.16a	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.16a	452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.16a	399.720.154.371	398.609.101.942
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		398.609.101.942	398.609.101.942
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.111.052.429	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>976.304.956.302</b>	<b>978.409.679.551</b>

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**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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	3.635.000.000	3.615.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.635.000.000	3.615.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	312.549.600	257.574.057
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.322.450.400	3.357.425.943
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	226.597.441	119.708.807
7. Chi phí tài chính	22		2.363.836	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.363.836	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	1.851.000.558	2.253.438.255
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.695.683.447	1.223.696.495
11. Thu nhập khác	31	VI.5	576.555.770	15.020.439.109
12. Chi phí khác	32	VI.6	661.738.945	1.678.423
13. Lợi nhuận khác	40		(85.183.175)	15.018.760.686
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.610.500.272	16.242.457.181
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	499.447.843	3.313.227.121
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.111.052.429</u>	<u>12.929.230.060</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7		

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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(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	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.610.500.272	16.242.457.181
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	117.280.500	58.640.248
- 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	VI.3	(101.687)	(55.759.492)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.727.679.085	16.245.337.937
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.271.845.460	(3.549.495.526)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.612.904.300)	(14.980.832.476)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		110.664.001	(214.405.500)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.11	(729.853.221)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.15	(102.466.000)	(52.842.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>664.965.025</b>	<b>(2.552.237.765)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	2.272.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		101.687	55.759.492
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>101.687</b>	<b>2.327.759.492</b>

Bảo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo 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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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.14	250.000.000	335.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(520.000.000)	(65.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(270.000.000)</b>	<b>270.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>395.066.712</b>	<b>45.521.727</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>51.678.814</b>	<b>6.157.087</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>446.745.526</b>	<b>51.678.814</b>

Trần Thị Thúy  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Phòng  
Phó Tổng Giám đốc

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

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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”) là công ty cổ phần.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 5. Cấu trúc Công ty

#### *Công ty con*

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

#### *Công ty liên kết*

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

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

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 Công ty có 5 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 5 nhân viên).



## **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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc 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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 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**

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

### **2. Tiền**

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***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.



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

#### *Công ty con*

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

#### *Công ty liên kết*

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết sẽ được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết.

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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.



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty 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.

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 của Công ty là thiết bị và dụng cụ quản lý được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao 5 năm.

#### 7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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.

#### 8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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.



## 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

#### 9. **Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn 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.

#### 10. **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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

##### ***Tiền lãi***

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

#### 11. **Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí 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.

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.



## 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 12. Các khoản chi phí

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

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.

#### 13. 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 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 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.

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

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



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 14. Bên liên quan

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

### 15. 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 của Công ty.

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

### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.390.563	3.031.762
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn <sup>(i)</sup>	441.354.963	48.647.052
<b>Cộng</b>	<b><u>446.745.526</u></b>	<b><u>51.678.814</u></b>

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

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



**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan) – phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	3.670.000.000	-	6.102.000.000	-
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	453.064.724	453.064.724	453.064.724
Các khách hàng khác	575.387.000	369.557.000	575.387.000	369.557.000
<b>Cộng</b>	<b>4.698.451.724</b>	<b>822.621.724</b>	<b>7.130.451.724</b>	<b>822.621.724</b>

**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	-
Các nhà cung cấp khác	249.501.860	249.501.860	249.501.860	249.501.860
<b>Cộng</b>	<b>909.353.467</b>	<b>583.855.258</b>	<b>909.353.467</b>	<b>583.855.258</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan) – phải thu lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	278.445.069	-	63.949.315	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000
Ký quỹ thuê văn phòng	3.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	485.360.146	476.630.146	542.701.360	476.630.146
<b>Cộng</b>	<b>4.345.763.215</b>	<b>4.055.588.146</b>	<b>4.185.608.675</b>	<b>4.055.588.146</b>

**5. Nợ quá hạn**

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Chi phí trả trước

##### 6a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí thuê chỗ đặt máy chủ phần mềm kế toán còn phải phân bổ.

##### 6b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí phần mềm	5.913.000	9.855.000
Chi phí sửa chữa văn phòng	97.828.500	204.550.500
<b>Cộng</b>	<b><u>103.741.500</u></b>	<b><u>214.405.500</u></b>

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	192.654.545
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>192.654.545</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	192.654.545
Chờ thanh lý	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	192.654.545
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>192.654.545</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>-</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

#### 8. Tài sản cố định vô hình

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty Cổ phần ADEC <sup>(i)</sup>	487.955.991.000	-	487.955.991.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân <sup>(ii)</sup>	483.295.475.000	-	483.295.475.000	-
<b>Cộng</b>	<b>971.251.466.000</b>	<b>-</b>	<b>971.251.466.000</b>	<b>-</b>

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

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

#### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Tình hình hoạt động của công ty con và công ty liên kết

Công ty con và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

#### Giao dịch với công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty con và công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần ADEC</b>		
Chi phí sử dụng phần mềm	-	58.640.052
Lãi tiền cho vay	-	55.706.602
Thu lãi cho vay	-	55.706.602
Lãi vay	2.363.836	-
Trả chi phí lãi vay	2.363.836	-
Vay tiền	250.000.000	270.000.000
Trả nợ vay	520.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn	3.600.000.000	3.600.000.000
Thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	6.320.000.000	220.000.000
Lãi trả chậm thanh toán phí dịch vụ	226.495.754	63.949.315
Thu tiền lãi trả chậm thanh toán phí dịch vụ	12.000.000	-



## 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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 Công ty tại Công ty Cổ phần Adec và Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân, với giá chuyển nhượng lần lượt không thấp hơn 20.000 VND/cổ phần và 41.500 VND/cổ phần. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa tìm được đối tác phù hợp để tiến hành việc chuyển nhượng cổ phần này.

#### 10. 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
<b>Cộng</b>	<b>35.000.000</b>	<b>668.896.984</b>

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

#### 11. 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	3.668.841.402	499.447.843	(729.853.221)	3.438.436.024
Thuế thu nhập cá nhân	53.770.154	67.996.314	(119.105.251)	2.661.217
Các loại thuế khác	-	135.239.945	-	135.239.945
Phí và lệ phí	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.143.508.364</b>	<b>971.711.460</b>	<b>(1.335.373.154)</b>	<b>3.779.846.670</b>

##### Thuế giá trị gia tăng

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

Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế 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 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

##### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.610.500.272	16.242.457.181
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	886.738.945	323.678.423
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu/tính thuế	2.452.239.217	16.566.135.604
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>499.447.843</b>	<b>3.313.227.121</b>



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>(trình bày lại)</u>
Tiền thuê đất phải trả <sup>(i)</sup>	3.387.322.724	5.687.322.724
Chi phí phải trả dự án	1.026.820.180	1.026.820.180
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	80.000.000	80.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.494.142.904</b>	<b>6.794.142.904</b>

(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 Thùy Vân, TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) là 20.382.263.624 VND.

Theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) (“Quyết định 6769”), Công ty được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m<sup>2</sup> 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.5).

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

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

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Thủy 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)
<b>Tiền thuê đất còn phải nộp</b>	<b>3.387.322.724</b>

### 13. Phải trả ngắn hạn khác

#### 13a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh - phải trả theo quyết định thi hành án <sup>(i)</sup>	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
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	614.464.222	614.464.222
<b>Cộng</b>	<b>3.139.777.380</b>	<b>2.622.278.380</b>

<sup>(i)</sup> Khoản phải nộp cho Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án Dân sự) 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. 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, Công ty có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số tiền nêu trên. Trong trường hợp chậm trả, Công ty 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.

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 Công ty 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 này, Công ty 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 Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh.

#### 13b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 14. Vay

Vay Công ty Cổ phần ADEC (là bên liên quan) để bổ sung vốn hoạt động với lãi suất 3%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Hợp đồng sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tắt toán khi đến hạn.

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

Năm nay	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn tổ chức khác	270.000.000	250.000.000	(520.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>270.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(520.000.000)</b>	<b>-</b>
Năm trước				
Vay ngắn hạn tổ chức khác	-	270.000.000	-	270.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân	-	65.000.000	(65.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>335.000.000</b>	<b>(65.000.000)</b>	<b>270.000.000</b>

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

#### 15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Sử dụng quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.348.493.253	(38.171.000)	1.310.322.253
Quỹ phúc lợi	1.506.531.996	(64.295.000)	1.442.236.996
<b>Cộng</b>	<b>2.855.025.249</b>	<b>(102.466.000)</b>	<b>2.752.559.249</b>

#### 16. Vốn chủ sở hữu

##### 16a. 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.

##### 16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Ông Bùi Minh Lực	101.745.000.000	-
Các cổ đông khác	242.551.660.000	344.296.660.000
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>

##### 16c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

### 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 tư vấn	3.600.000.000	3.600.000.000
Doanh thu khác	35.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.635.000.000</u></b>	<b><u>3.615.000.000</u></b>

#### 1b. Doanh thu 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.9, Công ty không phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ nào khác cho các bên liên quan khác.

### 2. Giá vốn hàng bán

Các chi phí có liên quan trực tiếp đến dịch vụ đã cung cấp.

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	101.687	52.890
Lãi trả chậm phí dịch vụ	226.495.754	63.949.315
Lãi tiền cho vay	-	55.706.602
<b>Cộng</b>	<b><u>226.597.441</u></b>	<b><u>119.708.807</u></b>

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.054.730.714	1.407.871.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.280.500	58.640.248
Chi phí phân bổ phần mềm	212.813.919	187.996.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269.043.282	516.363.968
Chi phí khác	197.132.143	82.566.271
<b>Cộng</b>	<b><u>1.851.000.558</u></b>	<b><u>2.253.438.255</u></b>

### 5. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u> (trình bày lại)
Thu nhập từ nhận tiền bồi thường <sup>(1)</sup>	-	14.694.940.900
Thu nhập từ xử lý công nợ phải trả	576.555.770	325.498.209
<b>Cộng</b>	<b><u>576.555.770</u></b>	<b><u>15.020.439.109</u></b>

(1) 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 m<sup>2</sup> 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.12).



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thực hiện thi hành án (xem thuyết minh số V.13)	526.499.000	-
Phạt chậm nộp thuế	135.239.945	1.678.423
<b>Cộng</b>	<b><u>661.738.945</u></b>	<b><u>1.678.423</u></b>

#### 7. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	1.367.280.314	1.665.445.473
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.280.500	58.640.248
Chi phí dịch vụ mua ngoài	481.857.201	704.360.320
Chi phí khác	197.132.143	82.566.271
<b>Cộng</b>	<b><u>2.163.550.158</u></b>	<b><u>2.511.012.312</u></b>

## 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 này.

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 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 Ban Tổng Giám đốc Công ty. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch 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*

Công ty không có 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.

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	108.000.000	2.954.000
Ông Nguyễn Huy Độ	Thành viên Hội đồng quản trị	60.000.000	2.045.000
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng Ủy ban Kiểm toán	108.000.000	2.954.000
Ông Trần Văn Hậu	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Huy	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)	-	30.000.000
Ông Phan Văn Tường	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024)	-	57.955.000
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024)	-	37.955.000
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024)	-	105.046.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025)	26.386.000	-
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2025)	14.767.632	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)	293.211.111	141.957.500
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2024)	-	327.526.847
<b>Cộng</b>		<b>943.817.373</b>	<b>1.044.439.347</b>



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần ADEC	Công ty con
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Cổ đông sở hữu 14,54% vốn điều lệ
Ông Bùi Minh Lực	Cổ đông sở hữu 20,35% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 1 (không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)	Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 2 (không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)	Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 3 (không còn là bên liên quan từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 do thành viên Hội đồng quản trị đã miễn nhiệm)	Thành viên Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.9, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác (năm trước chỉ phát sinh chi phí thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Thần 2 số tiền là 40.909.091 VND).

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

#### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4 và V.14.

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

#### 3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Công ty chủ yếu là dịch vụ tư vấn tại Việt Nam.

#### 4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh theo Báo cáo tài chính năm trước đã được điều chỉnh lại 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 m<sup>2</sup> 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 cản 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 (nay là TP. Hồ Chí Minh) (xem thuyết minh số V.12).



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc 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
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Nợ phải trả	300	29.173.054.601	(11.755.952.720)	17.417.101.881
Nợ ngắn hạn	310	29.173.054.601	(11.755.952.720)	17.417.101.881
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.204.520.184	2.938.988.180	4.143.508.364
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21.489.083.804	(14.694.940.900)	6.794.142.904
Vốn chủ sở hữu	400	949.236.624.950	11.755.952.720	960.992.577.670
Vốn chủ sở hữu	410	949.236.624.950	11.755.952.720	960.992.577.670
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	386.853.149.222	11.755.952.720	398.609.101.942
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	386.853.149.222	11.755.952.720	398.609.101.942
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>				
Thu nhập khác	31	325.498.209	14.694.940.900	15.020.439.109
Lợi nhuận khác	40	323.819.786	14.694.940.900	15.018.760.686
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.547.516.281	14.694.940.900	16.242.457.181
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	374.238.941	2.938.988.180	3.313.227.121
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.173.277.340	11.755.952.720	12.929.230.060
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	1.547.516.281	14.694.940.900	16.242.457.181
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.550.397.037	14.694.940.900	16.245.337.937
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(285.891.576)	(14.694.940.900)	(14.980.832.476)

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

Ngoài những sự kiện trình bày tại các thuyết minh số V.1 và V.13a, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

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

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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	385.679.871.882	948.063.347.610
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	1.173.277.340	1.173.277.340
Điều chỉnh theo Quyết định số 6769/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	11.755.952.720	11.755.952.720
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>47.504.464.013</b>	<b>14.426.956.236</b>	<b>452.055.479</b>	<b>398.609.101.942</b>	<b>960.992.577.670</b>
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	386.853.149.222	949.236.624.950
Điều chỉnh theo Quyết định số 6769/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh) <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	11.755.952.720	11.755.952.720
Số dư đầu năm được trình bày lại	-	-	-	-	398.609.101.942	960.992.577.670
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	1.111.052.429	1.111.052.429
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>47.504.464.013</b>	<b>14.426.956.236</b>	<b>452.055.479</b>	<b>399.720.154.371</b>	<b>962.103.630.099</b>

<sup>(1)</sup> Lợi nhuận tăng do Công ty 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  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Phòng  
Phó Tổng Giám đốc



PHỤ LỤC 1: Riêng

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tỷ lệ tăng/giảm
(VND)	(VND)	(%)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập  
doanh nghiệp

1.111.052.429

12.929.230.060

(91,4)

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



Nguyễn Quốc Phòng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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: CN=VN, L=84, OU=VĨNG TÀI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG  
SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, O=02421000000100114687,  
300107523, E=THOMNT918@GMAIL.COM  
Reason: I am the author of this document  
Location: 12345678  
Date: 2025.03.31 20:46:40  
Foxit Reader Version: 9.6.0

T.C.P.  
H.M.H.