# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán Quý 2 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=BÀ RỊA VŨNG TÀU, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500693533, E=THONHAT39@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: VN
Date: 2025-07-29 10:10:14
Foxit Reader Version: 9.6.0

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ | 3 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 10 - 24 |

# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

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

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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|---|---|---|
| Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2024 |
| Bà Nguyễn Thị Thúy | Giám đốc tài chính | |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

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

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 5001015... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**Nguyễn Ngọc Quỳnh Như**
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 07 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 06 năm 2025* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **5.075.700.982** | **6.826.527.551** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***4*** | ***25.502.039*** | ***51.678.814*** |
| 111 | 1. Tiền | | 25.502.039 | 51.678.814 |
| 112 | 2. Các khoản tương tương tiền | | - | - |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | - | - |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***4.934.262.985*** | ***6.763.348.738*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 5.179.451.724 | 7.130.451.724 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 909.353.467 | 909.353.467 |
| 133 | 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 134 | 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 135 | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | - | - |
| 136 | 6. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 4.307.522.922 | 4.185.608.675 |
| 137 | 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (5.462.065.128) | (5.462.065.128) |
| 139 | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | | - | - |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | | - | - |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | - | - |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | - | - |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***115.935.958*** | ***11.499.999*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 115.935.958 | 11.499.999 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | - |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | - |
| 154 | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ | | - | - |
| 155 | 5. Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 06 năm 2025* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **971.469.179.750** | **971.583.152.000** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | **-** | **-** |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | - |
| 212 | 2. Trả trước cho người bán dài hạn | | - | - |
| 213 | 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | | - | - |
| 214 | 4. Phải thu nội bộ dài hạn | | - | - |
| 215 | 5. Phải thu về cho vay dài hạn | | - | - |
| 216 | 6. Phải thu dài hạn khác | | - | - |
| 219 | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | - | - |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***58.640.250*** | ***117.280.500*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | - | - |
| *222* | *Nguyên giá* | | *192.654.545* | *192.654.545* |
| *223* | *Giá trị hao mòn lũy kế* | | *(192.654.545)* | *(192.654.545)* |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | | - | - |
| 225 | Nguyên giá | | - | - |
| 226 | Giá trị hao mòn lũy kế | | - | - |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 11 | 58.640.250 | 117.280.500 |
| *228* | *Nguyên giá* | | *1.074.026.303* | *1.074.026.303* |
| *229* | *Giá trị hao mòn lũy kế* | | *(1.015.386.053)* | *(956.745.803)* |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | | **-** | **-** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | - | - |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | - | - |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | **-** | **-** |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | - | - |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | - | - |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | ***12*** | ***971.251.466.000*** | ***971.251.466.000*** |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 12.1 | 487.955.991.000 | 487.955.991.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 12.2 | 483.295.475.000 | 483.295.475.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | - | - |
| 255 | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | - |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***159.073.500*** | ***214.405.500*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 159.073.500 | 214.405.500 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | - | - |
| 263 | 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 | 4. Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **976.544.880.732** | **978.409.679.551** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 06 năm 2025* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **15.046.539.156** | **29.173.054.601** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***15.046.539.156*** | ***29.173.054.601*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 702.969.828 | 668.896.984 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | | |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 14 | 3.772.122.795 | 1.204.520.184 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | - | 63.250.000 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 15 | 5.094.142.904 | 21.489.083.804 |
| 316 | 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 317 | 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | - | - |
| 318 | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | - | - |
| 319 | 9. Phải trả ngắn hạn khác | 16 | 2.622.278.380 | 2.622.278.380 |
| 320 | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | | - | 270.000.000 |
| 321 | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | - | - |
| 322 | 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.855.025.249 | 2.855.025.249 |
| 323 | 13. Quỹ bình ổn giá | | - | - |
| 324 | 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ | | - | - |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | - | - |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | | - | - |
| 332 | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | | - | - |
| 333 | 3. Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 334 | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | - | - |
| 335 | 5. Phải trả nội bộ dài hạn | | - | - |
| 336 | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | - | - |
| 337 | 7. Phải trả dài hạn khác | | - | - |
| 338 | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | - | - |
| 339 | 9. Trái phiếu chuyển đổi | | - | - |
| 340 | 10. Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 341 | 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | - |
| 342 | 12. Dự phòng phải trả dài hạn | | - | - |
| 343 | 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 06 năm 2025* | *Ngày 01 tháng 01 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **961.498.341.576** | **949.236.624.950** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***17*** | ***961.498.341.576*** | ***949.236.624.950*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| *411a* | - *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | 17.1 | *500.000.000.000* | *500.000.000.000* |
| *411b* | - *Cổ phiếu ưu đãi* | | - | - |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 17.1 | 47.504.464.013 | 47.504.464.013 |
| 413 | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | - | - |
| 414 | 4. Vốn khác của chủ sở hữu | | - | - |
| 415 | 5. Cổ phiếu quỹ | | - | - |
| 416 | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | - | - |
| 417 | 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | - | - |
| 418 | 8. Quỹ đầu tư phát triển | 17.1 | 14.426.956.236 | 14.426.956.236 |
| 419 | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | | - | - |
| 420 | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 17.1 | 452.055.479 | 452.055.479 |
| 421 | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 17.1 | 399.114.865.848 | 386.853.149.222 |
| *421a* | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *386.853.149.222* | *386.853.149.222* |
| *421b* | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | | *12.261.716.626* | - |
| 422 | 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | | - | - |
| ***430*** | ***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác*** | | - | - |
| 431 | 1. Nguồn kinh phí | | - | - |
| 432 | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | | - | - |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **976.544.880.732** | **978.409.679.551** |

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thuý** | **Nguyễn Thị Thuý** | **Nguyễn Ngọc Quỳnh Như** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc vào vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *Chỉ tiêu* | *Thuyết minh* | *Quý 2* | | *Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Năm nay* | *Năm trước* | *Năm nay* | *Năm trước* |
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **1.800.000.000** | **900.000.000** | **1.800.000.000** | **1.800.000.000** |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - | - | - |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **18.1** | **1.800.000.000** | **900.000.000** | **1.800.000.000** | **1.800.000.000** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **19** | **46.911.111** | **52.157.500** | **46.911.111** | **94.952.323** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **1.753.088.889** | **847.842.500** | **1.753.088.889** | **1.705.047.677** |
| **21** | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **18.2** | **62.543.127** | **17.191.807** | **130.978.168** | **41.478.962** |
| **22** | **7. Chi phí tài chính** | | **-** | **-** | **2.363.836** | **-** |
| *23* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | - | - | *2.363.836* | - |
| **25** | **8. Chi phí bán hàng** | | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **26** | **9. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **20** | **579.676.205** | **594.082.988** | **1.098.982.993** | **1.104.696.637** |
| **30** | **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **1.235.955.811** | **270.951.319** | **782.720.228** | **641.830.002** |
| **31** | **11. Thu nhập khác** | | **-** | **-** | **14.694.940.900** | **-** |
| **32** | **12. Chi phí khác** | | **-** | **-** | **102.412.277** | **468.937** |
| **40** | **13. (Lỗ) lợi nhuận khác** | | **-** | **-** | **14.592.528.623** | **(468.937)** |
| **50** | **14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế** | | **1.235.955.811** | **270.951.319** | **15.375.248.851** | **641.361.065** |
| **51** | **15. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **21.1** | **256.191.162** | **73.790.264** | **3.113.532.225** | **164.766.000** |
| | **16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **979.764.649** | **197.161.055** | **12.261.716.626** | **476.595.065** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thuý** | **Nguyễn Thị Thuý** | **Nguyễn Ngọc Quỳnh Như** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc vào vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *Chỉ tiêu* | *Thuyết minh* | *Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Năm nay* | *Năm trước* |
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Lợi nhuận trước thuế** | | ***15.375.248.851*** | ***641.361.065*** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 10,11 | 58.640.250 | 29.320.124 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | - | - |
| 04 | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | - | - |
| 05 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (14.695.004.821) | (41.478.962) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 2.363.836 | - |
| 07 | Các khoản điều chỉnh khác | | - | - |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | ***741.248.116*** | ***629.202.227*** |
| 09 | Tăng, giảm các khoản phải thu | | 1.829.085.753 | (1.875.311.686) |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | | | |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | (16.614.433.389) | 88.608.849 |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | | (49.103.960) | (13.800.000) |
| 13 | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | | - |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (2.363.836) | - |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (355.614.280) | - |
| 16 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | - | (17.842.200) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | ***(14.451.181.596)*** | ***(1.189.142.810)*** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 14.694.940.900 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | - |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | 1.210.697.871 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 63.921 | 41.478.962 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | ***14.695.004.821*** | ***1.252.176.833*** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc vào vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *Chỉ tiêu* | *Thuyết minh* | *Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Năm nay* | *Năm trước* |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | **-** | **-** |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | - |
| 32 | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | - | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | - | - |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (270.000.000) | - |
| 35 | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | | - | - |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | - | - |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | **(270.000.000)** | **-** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(26.176.775)** | **63.034.023** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | | **51.678.814** | **6.157.087** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoán quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | | **25.502.039** | **69.191.110** |

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thuý** | **Nguyễn Thị Thuý** | **Nguyễn Ngọc Quỳnh Như** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 08

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### *2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đề ngày ... tháng 07 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

### *2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### *2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### *2.4 Kỳ kế toán năm*

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

### *2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### *3.1 Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

### *3.2 Các khoản phải thu*

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

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

### *3.3 Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

### *3.4 Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

### *3.5 Khấu hao và hao mòn*

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

| | |
|---|---|
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 4 – 5 năm |
| Phần mềm máy tính | 4 năm |

### *3.6 Chi phí trả trước*

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

### *3.7 Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn.*

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

### *3.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

### *3.9 Các khoản dự phòng*

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

### *3.10 Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

### *3.11 Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Tiền lãi*

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

### *3.12 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 tới 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

### *3.13 Các bên liên quan*

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

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 5.121.031 | 3.031.762 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 20.381.008 | 48.647.052 |
| **Cộng** | **25.502.039** | **51.678.814** |

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Phải thu của khách hàng ngắn hạn** | **5.179.451.724** | **7.130.451.724** |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 1.028.451.724 | 1.028.451.724 |
| Phải thu của khách hàng liên quan *(Thuyết minh số 22)* | 4.151.000.000 | 6.102.000.000 |
| **Cộng** | **5.179.451.724** | **7.130.451.724** |
| **Dự phòng phải thu khách hàng** | | |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 9)* | (822.621.724) | (822.621.724) |
| **Giá trị thuần** | **4.356.830.000** | **6.307.830.000** |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | **909.353.467** | **909.353.467** |
| Trả trước cho các nhà cung cấp | 909.353.467 | 909.353.467 |
| **Cộng** | **909.353.467** | **909.353.467** |
| **Dự phòng trả trước cho người bán** | | |
| Dự phòng trả trước ngắn hạn cho người bán *(Thuyết minh số 9)* | (583.855.258) | (583.855.258) |
| **Giá trị thuần** | **332.498.209** | **325.498.209** |

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

*Xem Thuyết minh số 22.*

## 8. PHẢI THU KHÁC

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **4.307.522.922** | **4.185.608.675** |
| Phải thu bên liên quan | 182.863.562 | - |
| Phải thu khác | 4.124.659.360 | 4.185.608.675 |
| **Dự phòng phải thu khác** | | |
| Dự phòng phải thu khác *(Thuyết minh số 9)* | (4.055.588.146) | (4.055.588.146) |
| **Giá trị thuần** | **251.934.776** | **130.020.529** |

## 9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **5.462.065.128** | **5.462.065.128** |
| Dự phòng phải thu khách hàng | 822.621.724 | 822.621.724 |
| Dự phòng trả trước cho người bán | 583.855.258 | 583.855.258 |
| Dự phòng phải thu khác | 4.055.588.146 | 4.055.588.146 |
| **Cộng** | **5.462.065.128** | **5.462.065.128** |

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 192.654.545 | 192.654.545 |
| **Số dư cuối kỳ** | **192.654.545** | **192.654.545** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | **173.389.088** | **173.389.088** |
| Khấu hao trong kỳ | 19.265.457 | 19.265.457 |
| **Số dư cuối kỳ** | **192.654.545** | **192.654.545** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | **19.265.457** | **19.265.457** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **-** | **-** |

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | Phần mềm máy tính | Cộng |
|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | **1.074.026.303** | **1.074.026.303** |
| Tăng trong kỳ | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.074.026.303** | **1.074.026.303** |
| *Trong đó:* | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 604.904.303 | 604.904.303 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | **956.745.803** | **956.745.803** |
| Khấu hao trong kỳ | 58.640.250 | 58.640.250 |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.015.386.053** | **1.015.386.053** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | **117.280.500** | **117.280.500** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **58.640.250** | **58.640.250** |

## 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 12.1)* | 487.955.991.000 | 487.955.991.000 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(Thuyết minh số 12.2)* | 483.295.475.000 | 483.295.475.000 |
| **Cộng** | **971.251.466.000** | **971.251.466.000** |

### *12.1 Đầu tư vào công ty con*

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con như sau:

| *Tên công ty con* | *Lĩnh vực kinh doanh* | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Giá gốc đầu tư VND* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Giá gốc đầu tư VND* |
| *Công ty Cổ phần ADEC* | *Kinh doanh Bất động sản* | *54.33* | *487.955.991.000* | *54.33* | *487.955.991.000* |
| **Cộng** | | | **487.955.991.000** | | **487.955.991.000** |

### *12.2 Đầu tư vào công ty liên kết*

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

| *Tên công ty liên kết* | *Lĩnh vực kinh doanh* | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Giá gốc đầu tư VND* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Giá gốc đầu tư VND* |
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân* | *Dịch vụ cảng tổng hợp* | *40.25* | *483.295.475.000* | *40.25* | *483.295.475.000* |
| **Cộng** | | | **483.295.475.000** | | **483.295.475.000** |

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn** | **702.969.828** | **668.896.984** |
| Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương | 633.896.984 | 633.896.984 |
| Phải trả cho các nhà cung cấp khác | 69.072.844 | 35.000.000 |
| **Cộng** | **702.969.828** | **668.896.984** |

## 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*VND*

| | Số đầu năm | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| | | Số phải nộp | Số đã nộp | |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 420.896.808 | 126.125.798 | (375.086.080) | 171.936.526 |
| Thuế TNDN | 729.853.222 | 3.113.532.225 | (355.614.280) | 3.487.771.167 |
| Thuế TNCN | 53.770.154 | 19.843.274 | (63.610.603) | 10.002.825 |
| Các loại thuế khác | - | 105.412.277 | (3.000.000) | 102.412.277 |
| **Cộng** | **1.204.520.184** | **3.364.913.574** | **(797.310.963)** | **3.772.122.795** |

## 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **5.094.142.904** | **21.489.083.804** |
| Chi phí dự án | 5.014.142.904 | 21.409.083.804 |
| Các khoản chi phí khác | 80.000.000 | 80.000.000 |
| **Cộng** | **5.094.142.904** | **21.489.083.804** |

## 16. PHẢI TRẢ KHÁC

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **2.622.278.380** | **2.622.278.380** |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 2.622.278.380 | 2.622.278.380 |
| **Cộng** | **2.622.278.380** | **2.622.278.380** |

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### *17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | LNST chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư đầu năm trước (01/01/2024) | **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** |
| **Số dư cuối năm trước (31/12/2024)** | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **386.853.149.222** | **949.236.624.950** |
| Số dư đầu năm nay (01/01/2025) | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **386.853.149.222** | **949.236.624.950** |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | - | - | 12.261.716.626 | **12.261.716.626** |
| **Số dư cuối kỳ này (30/06/2025)** | **500.000.000.000** | **47.504.464.013** | **14.426.956.236** | **452.055.479** | **399.114.865.848** | **961.498.341.576** |

### 17.2 *Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| **Cộng** | **500.000.000.000** | **500.000.000.000** |

### 17.3 *Cổ phiếu phổ thông*

*VND*

| | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|
| **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 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

## 18. DOANH THU

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

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 1.800.000.000 | 900.000.000 |
| **Cộng** | 1.800.000.000 | **900.000.000** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu thuần với bên liên quan* (xem thuyết minh số 22) | *1.800.000.000* | *900.000.0000* |

### 18.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi | 30.935 | 6.521 |
| Lãi cho vay | - | 17.185.286 |
| Lãi chậm thanh toán tiền phí dịch vụ (bên liên quan) | 62.512.192 | - |
| **Cộng** | **68.435.041** | **17.191.807** |

## 19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 46.911.111 | 52.157.500 |
| **Cộng** | **46.911.111** | **52.157.500** |

## 20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | 285.072.678 | 348.753.366 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 29.320.125 | 14.660.062 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 194.390.835 | 211.096.397 |
| Chi phí khác | 70.892.567 | 19.573.163 |
| **Cộng** | **579.676.205** | **594.082.988** |

## 21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### *21.1 Chi phí thuế TNDN*

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN | 256.191.162 | 73.790.263 |
| **Cộng** | **256.191.162** | **73.790.263** |

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

*VND*

| | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **1.235.955.811** | **270.951.319** |
| Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty: | 45.000.000 | 98.000.000 |
| - *Chi phí không được trừ* | *45.000.000* | *98.000.000* |
| Thu nhập chịu thuế | 1.280.955.811 | 368.951.319 |
| Thuế suất | *20%* | *20%* |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp** | ***256.191.162*** | **73.790.263** |

### *21.2 Thuế TNDN hiện hành*

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

## 22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

*VND*

| ***Bên liên quan*** | ***Mối quan hệ*** | ***Nội dung nghiệp vụ*** | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 |
|---|---|---|---|---|
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân* | *Công ty liên kết* | *Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn* | *1.800.000.000* | *900.000.000* |
| *Công ty Cổ phần Adec* | *Công ty con* | *Thu nợ vay* | - | *1.210.697.871* |
| | | *Phải thu lãi vay* | - | *41.467.015* |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 2 năm 2025, các khoản phải thu, phải trả của các bên liên quan như sau:

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | Ngày 30 tháng 06 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu*** | | | | |
| *Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân* | *Công ty liên kết* | *Phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn* | *4.151.000.000* | *6.102.000.000* |
| *Công ty Cổ phần Adec* | *Công ty con* | *Vay* | - | *270.000.000* |

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

*VND*

| | Quý 2 Năm 2025 | Quý 2 năm 2024 |
|---|---|---|
| **Lương và Thù lao** | **223.515.789** | **264.912.500** |
| ***Hội Đồng Quản Trị/Ủy Ban Kiểm Toán*** | ***84.000.000*** | ***89.000.000*** |
| Dhananjay Vidyasagar | 27.000.000 | - |
| Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | 15.000.000 | - |
| Nguyễn Đắc Lộc | 27.000.000 | - |
| Nguyễn Huy Độ | 15.000.000 | - |
| Từ Như Quỳnh | - | 27.000.000 |
| Nguyễn Quốc Phòng | - | 27.000.000 |
| Phan Văn Tướng | - | 15.000.000 |
| Trần Tuấn Anh | - | 10.000.000 |
| Nguyễn Thanh Huy | - | 10.000.000 |
| ***Ban Tổng Giám Đốc*** | ***139.515.789*** | ***175.912.500*** |
| Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | 70.200.000 | - |
| Nguyễn Thị Minh Khiêm | - | 121.912.500 |
| Nguyễn Thị Thúy | 69.315.789 | 54.000.000 |

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

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

## 24. PHỤ LỤC GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ

*VND*

| | Quý 2 năm 2025 | Quý 2 năm 2024 | Tỷ lệ tăng/giảm (%) |
|---|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 979.764.649 | 197.161.056 | 396,94 |

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2 năm 2025 tăng 396,94% so với Quý 2 năm 2024 là do doanh thu dịch vụ và doanh thu hoạt động tài chính kỳ này cao hơn so với cùng kỳ năm ngoái.

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Thuý** | **Nguyễn Thị Thuý** | **Nguyễn Ngọc Quỳnh Như** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 28 tháng 07 năm 2025