Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán Quý 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: C=VN, L=BÀ RỊA VŨNG TÀU, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101520, E=THOMNT29@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-10-29 15:50:36
Foxit Reader Version: 9.6.0

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán 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 Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc tài chính	
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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 09 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 3 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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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: 3500101523 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Vân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.107.295.880**	**6.826.527.551**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***323.346.424***	***51.678.814***
111	1. Tiền		323.346.424	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***		***4.720.231.478***	***6.763.348.738***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.917.451.724	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	4.355.491.415	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***		***63.717.978***	***11.499.999***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		63.717.978	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 09 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2025*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**971.412.193.625**	**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***		***29.320.125***	***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	29.320.125	117.280.500
228	*Nguyên giá*		*1.074.026.303*	*1.074.026.303*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.044.706.178)*	*(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***		***131.407.500***	***214.405.500***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		131.407.500	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**		**976.519.489.505**	**978.409.679.551**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.651.268.316**	**17.417.101.881**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***14.651.268.316***	***17.417.101.881***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	668.896.984	668.896.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	3.488.095.799	4.143.508.364
314	4. Phải trả người lao động		-	63.250.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	5.054.142.904	6.794.142.904
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu 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		2.817.854.249	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 09 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2025*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**961.868.221.189**	**960.992.577.670**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***17***	***961.868.221.189***	***960.992.577.670***
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	399.484.745.461	398.609.101.942
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*398.609.101.942*	*398.609.101.942*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*875.643.519*	-
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**		**976.519.489.505**	**978.409.679.551**

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**	**Trần Thị Vân**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc vào vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý 3*		*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**		**930.000.000**	**915.000.000**	**2.730.000.000**	**2.715.000.000**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	18.1	**930.000.000**	**915.000.000**	**2.730.000.000**	**2.715.000.000**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	19	**74.400.000**	**112.304.234**	**223.200.000**	**207.256.557**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**855.600.000**	**802.695.766**	**2.506.800.000**	**2.507.743.443**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	18.2	**51.935.653**	**11.076.087**	**182.913.821**	**52.555.049**
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	**430.186.137**	**465.318.251**	**1.427.280.241**	**1.570.014.888**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**477.349.516**	**348.453.602**	**1.260.069.744**	**990.283.604**
31	**11. Thu nhập khác**		**-**	**-**	**-**	**-**
32	**12. Chi phí khác**		**-**	**1.209.486**	**102.412.277**	**1.678.423**
40	**13. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**-**	**(1.209.486)**	**(102.412.277)**	**(1.678.423)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế**		**477.349.516**	**347.244.116**	**1.157.657.467**	**988.605.181**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	21.1	**107.469.903**	**84.690.792**	**282.013.948**	**249.456.792**
	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		**-**	**-**	**-**	**-**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**369.879.613**	**262.553.324**	**875.643.519**	**739.148.389**

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**	**Trần Thị Vân**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc vào vào ngày 30 tháng 09 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**		***1.157.657.467***	***988.605.181***
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	10,11	87.960.375	43.980.186
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		(4.031.081)	(52.555.049)
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**		***1.243.950.597***	***980.030.318***
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		2.043.117.260	(2.553.925.615)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho			-
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(2.010.823.291)	344.775.165
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		30.780.020	(168.726.001)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh			
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.363.836)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(729.853.221)	-
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.171.000)	(17.842.200)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		***537.636.529***	***(1.415.688.332)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	1.448.852.522
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		4.031.081	52.555.049
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		***4.031.081***	***1.501.407.571***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc vào vào ngày 30 tháng 09 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**		**271.667.610**	**85.719.239**
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**		**323.346.424**	**91.876.326**

Trần Thị Thuý	**Nguyễn Thị Thuý**	**Trần Thị Vân**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 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 09 năm 2025 là 05

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 đề ngày 28 tháng 10 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 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Tiền mặt	5.121.031	3.031.762
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	318.225.393	48.647.052
Cộng	**323.346.424**	**51.678.814**

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**4.917.451.724**	**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)*	3.889.000.000	6.102.000.000
Cộng	**4.917.451.724**	**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	**4.094.830.000**	**6.307.830.000**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VND

	Ngày 30 tháng 09 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	**325.498.209**	**325.498.209**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem Thuyết minh số 22.

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Ngắn hạn	**4.355.491.415**	**4.185.608.675**
Phải thu bên liên quan	230.832.055	-
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	**299.903.269**	**130.020.529**

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

VND

	Ngày 30 tháng 09 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	87.960.375	87.960.375
Số dư cuối kỳ	**1.044.706.178**	**1.044.706.178**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	**117.280.500**	**117.280.500**
Tại ngày cuối kỳ	**29.320.125**	**29.320.125**

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 09 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 09 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 09 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 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn	**668.896.984**	**668.896.984**
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	35.000.000	35.000.000
Cộng	**668.896.984**	**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	194.266.465	(420.164.998)	194.998.275
Thuế TNDN	3.668.841.402	282.013.948	(729.853.221)	3.221.002.129
Thuế TNCN	53.770.154	31.314.063	(115.401.099)	(30.316.882)
Các loại thuế khác	-	105.412.277	(3.000.000)	102.412.277
Cộng	**4.143.508.364**	**613.006.753**	**(1.268.419.318)**	**3.488.095.799**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
Ngắn hạn	**5.054.142.904**	**6.794.142.904**
Chi phí dự án	5.014.142.904	6.714.142.904
Các khoản chi phí khác	40.000.000	80.000.000
Cộng	**5.054.142.904**	**6.794.142.904**

16. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 09 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**
Điều chỉnh theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND của UBND TP. Vũng Tàu (nay là TP. Hồ Chí Minh)	-	-	-	-	**11.755.952.720**	**11.755.952.720**
Số dư đầu năm nay được trình bày	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**14.426.956.236**	**452.055.479**	**398.609.101.942**	**960.992.577.670**
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	875.643.519	**875.643.519**
Số dư cuối kỳ này (30/09/2025)	**500.000.000.000**	**47.504.464.013**	**14.426.956.236**	**452.055.479**	**399.484.745.461**	**961.868.221.189**

17.2 *Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

VND

	Ngày 30 tháng 09 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 09 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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	930.000.000	915.000.000
Cộng	**930.000.000**	**915.000.000**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với bên liên quan (xem thuyết minh số 22)	*900.000.0000*	*900.000.0000*

18.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Lãi tiền gửi	3.967.160	16.809
Lãi cho vay	-	11.059.278
Lãi chậm thanh toán tiền phí dịch vụ (bên liên quan)	47.968.493	-
Cộng	**51.935.653**	**11.076.087**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ	74.400.000	112.304.234
Cộng	**74.400.000**	**112.304.234**

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	274.456.789	343.468.468
Chi phí khấu hao TSCĐ	29.320.125	14.660.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.195.147	100.816.999
Chi phí khác	28.214.076	6.372.722
Cộng	**430.186.137**	**465.318.251**

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Chi phí thuế TNDN	107.469.903	84.690.792
Cộng	**107.469.903**	**84.690.792**

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**477.349.516**	**347.244.116**
Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty:	60.000.000	76.209.846
- Chi phí không được trừ	*60.000.000*	*76.209.846*
Thu nhập chịu thuế	537.349.516	423.453.962
Thuế suất	*20%*	*20%*
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**107.469.903**	**84.690.792**

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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*	*900.000.000*	*900.000.000*
Công ty Cổ phần Adec	*Công ty con*	*Thu nợ vay*	-	*236.154.651*
		Phải thu lãi vay	-	*11.059.278*

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 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 09 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*	*3.889.000.000*	*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 3 Năm 2025	Quý 3 năm 2024
Lương và Thù lao	**239.615.789**	**451.896.702**
Hội Đồng Quản Trị/Ủy Ban Kiểm Toán	***99.000.000***	***99.000.000***
Dhananjay Vidyasagar	27.000.000	-
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	15.000.000	-
Nguyễn Đắc Lộc	27.000.000	-
Nguyễn Huy Độ	15.000.000	-
Trần Văn Hầu	15.000.000	-
Từ Như Quỳnh	-	27.000.000
Nguyễn Quốc Phòng	-	27.000.000
Phan Văn Tướng	-	15.000.000
Trần Tuấn Anh	-	15.000.000
Nguyễn Thanh Huy	-	15.000.000
Ban Tổng Giám Đốc	***140.615.789***	***352.896.702***
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	70.200.000	-
Nguyễn Thị Thúy	70.415.789	54.000.000
Nguyễn Thị Minh Khiêm	-	298.896.702

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 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	369.879.613	262.553.324	40,88

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2025 tăng 40,88% so với Quý 3 năm 2024 chủ yếu do các nguyên nhân sau:
1. Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này tăng 368,9% so với cùng kỳ năm trước
2. Giá vốn hàng bán kỳ này giảm 33,75% so với cùng kỳ năm trước

Trần Thị Thuý	**Nguyễn Thị Thuý**	**Trần Thị Vân**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025