

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III NĂM 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	8-9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	10-29

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 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
- Điện thoại : +84 (028) 6276 0296

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Huy Độ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024
Ông Trần Văn Hẫu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2025
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2024

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
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 điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2025
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 07 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Thị Vân- Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính Quý 3 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và 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 các sai lệch trọng yếu 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 liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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 giữa niên độ

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5,464,272,988	4,949,748,802
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		413,709,437	446,745,526
1. Tiền	111	V.1	413,709,437	446,745,526
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5,050,563,551	4,491,503,278
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	5,145,163,782	4,698,451,724
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	909,353,467	909,353,467
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	4,458,111,430	4,345,763,215
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(5,462,065,128)	(5,462,065,128)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		-	11,499,998
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6a	-	11,499,998
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)**Mẫu số B 01a - DN**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		971,272,209,500	971,355,207,500
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	-
- Nguyên giá	222		192,654,545	192,654,545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(192,654,545)	(192,654,545)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		1,074,026,303	1,074,026,303
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,074,026,303)	(1,074,026,303)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		971,251,466,000	971,251,466,000
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.9	487,955,991,000	487,955,991,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.9	483,295,475,000	483,295,475,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		20,743,500	103,741,500
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6b	20,743,500	103,741,500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		976,736,482,488	976,304,956,302

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)**Mẫu số B 01a - DN**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		14,672,926,179	14,877,154,594
I. Nợ ngắn hạn	310		14,672,926,179	14,877,154,594
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	37,496,000	35,000,000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	476,532,699	4,455,675,061
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.12	3,414,142,904	4,494,142,904
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13	2,622,864,380	3,139,777,380
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14	5,710,000,000	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.15	2,411,890,196	2,752,559,249
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)**Mẫu số B 01a - DN**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		962.063.556.309	961.427.801.708
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.16a, b	500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.16a	47.504.464.013	47.504.464.013
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.16a	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.16a	452.055.479	452.055.479
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.16a	399.680.080.581	399.044.325.980
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến</i>				
- cuối kỳ trước	420a		399.044.325.980	399.044.325.980
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		635.754.601	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		976.736.482.488	976.304.956.302



Trần Thị Thúy
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	900.000.000	930.000.000	2.700.000.000	2.730.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		900.000.000	930.000.000	2.700.000.000	2.730.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	70.800.000	74.400.000	212.400.000	223.200.000
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		829.200.000	855.600.000	2.487.600.000	2.506.800.000
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	47.455.863	51.935.653	115.558.515	182.913.821
8. Chi phí tài chính	23		-	-	-	2.363.836
Trong đó: chi phí đi vay	24		-	-	-	2.363.836
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	499.742.746	430.186.137	1.176.119.969	1.427.280.241
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		376.913.117	477.349.516	1.427.038.546	1.260.069.744
12. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
13. Chi phí khác	32	VI.5	1.386.437	-	460.876.236	126.682.292
14. Lợi nhuận khác	40		(1.386.437)	-	(460.876.236)	(126.682.292)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		375.526.680	477.349.516	966.162.310	1.133.387.452
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.6	90.382.623	107.469.903	330.407.709	282.013.948
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		285.144.057	369.879.613	635.754.601	851.373.504
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	6	7	13	17
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	6	7	13	17

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026


Trần Thị Thúy
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng


Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm 2026	Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		966,162,310	1,133,387,452
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	87,960,375
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(210,300)	(4,031,081)
- Chi phí đi vay	06		-	2,363,836
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		965,952,010	1,219,680,582
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(559,060,273)	2,043,117,260
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2,043,811,659)	(1,986,553,276)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		94,497,998	30,780,020
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	(2,363,836)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(3,860,155,412)	(729,853,221)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.14	(340,669,053)	(37,171,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5,743,246,389)	537,636,529
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	210,300	4,031,081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		210,300	4,031,081

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

Mẫu số B 03a – DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2026	Năm 2025
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.13	5.840.000.000	250.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.13	(130.000.000)	(520.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.710.000.000	(270.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(33.036.089)	271.667.610
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	446.745.526	51.678.814
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	413.709.437	323.346.424


Trần Thị Thúy
Người lập biểu


Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng


Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026
Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

6. Số lượng lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 6 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 5 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "VRC" theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 7 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 26 tháng 7 năm 2010. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 50.000.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

3. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con, công ty liên kết tại cùng thời điểm. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty như sau:

Chi phí sửa chữa

Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa định kỳ, chi phí sửa chữa định kỳ phát sinh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ kỳ tài sản được sửa chữa hoàn thành, đưa vào sử dụng cho đến lần cần sửa chữa định kỳ tiếp theo (không quá 36 tháng).

Các chi phí chờ phân bổ khác

Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn ly kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

Tài sản cố định hữu hình của Công ty là thiết bị và dụng cụ quản lý được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao 05 năm.

7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ tài sản này.

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

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm
- khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ Công ty.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

10. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

11. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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

12. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

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

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

14. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty con, công ty liên kết.
Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty,
- bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2026	31/12/2025
Tiền mặt	26,296,885	5,390,563
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	387,412,552	441,354,963
Cộng	413,709,437	446,745,526

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng Tàu và dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan) - phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn (Thuyết minh VII.2)	4,116,712,058	-	3,670,000,000	-
Công ty TNHH Vũ Hà	453,064,724	(453,064,724)	453,064,724	(453,064,724)
Các khách hàng khác	575,387,000	(415,868,000)	575,387,000	(415,868,000)
Cộng	5,145,163,782	(868,932,724)	4,698,451,724	(868,932,724)

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334,353,398	(334,353,398)	334,353,398	(334,353,398)
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325,498,209	-	325,498,209	-
Các nhà cung cấp khác	249,501,860	(249,501,860)	249,501,860	(249,501,860)
Cộng	909,353,467	(583,855,258)	909,353,467	(583,855,258)

4. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng Tàu và dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - Lãi chậm thanh toán phí dịch vụ (Thuyết minh VII.2)	393,793,284	-	278,445,069	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa- phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3,578,958,000	(3,578,958,000)	3,578,958,000	(3,578,958,000)
Ký quỹ thuê văn phòng	-	-	3,000,000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	485,360,146	(476,630,146)	485,360,146	(476,630,146)
Cộng	4,458,111,430	(4,055,588,146)	4,345,763,215	(4,055,588,146)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)****5. Nợ quá hạn**

	Thời gian quá hạn	30/09/2026		Thời gian quá hạn	31/12/2025	
		Giá gốc	Giá có thể thu hồi		Giá gốc	Giá có thể thu hồi
Ông Dương Bá Lập- phải thu tiền bán hàng	Trên 3 năm	176,498,000	-	Trên 3 năm	176,498,000	-
Công ty TNHH Vũ Hà- phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	453,064,724	-	Trên 3 năm	453,064,724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long- trả trước tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	334,353,398	-	Trên 3 năm	334,353,398	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa- phải thu tiền thanh lý hợp đồng	Trên 3 năm	3,578,958,000	-	Trên 3 năm	3,578,958,000	-
Phải thu các tổ chức khác	Trên 3 năm	919,191,006	-	Trên 3 năm	919,191,006	-
Cộng		5,462,065,128	-		5,462,065,128	-

Trong kỳ, không có biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi.

6. Chi phí chờ phân bổ**6a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	30/09/2026	31/12/2025
Chi phí phần mềm	-	11,499,998
Cộng	-	11,499,998

6b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	31/12/2025
Chi phí phần mềm	2,956,500	5,913,000
Chi phí sửa chữa	17,787,000	97,828,500
Cộng	20,743,500	103,741,500

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá	
Số đầu năm	192,654,545
Số cuối kỳ	192,654,545
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	192,654,545
Chờ thanh lý	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	192,654,545
Số cuối kỳ	192,654,545
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối kỳ	-
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Chờ thanh lý	-

8. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	1,074,026,303
Số cuối kỳ	1,074,026,303
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1,074,026,303
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	1,074,026,303
Số cuối kỳ	1,074,026,303
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối kỳ	-
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời không sử dụng	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**8. Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)**

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Phần mềm kế toán BRAVO	126,750,000	126,750,000	-
Phần mềm SAP Business One	478,154,303	478,154,303	-
Phần mềm SAP Business One- Training	469,122,000	469,122,000	-
Cộng	1,074,026,303	1,074,026,303	-

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		30/09/2026		31/12/2025	
	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
Đầu tư vào công ty con					
Công ty Cổ phần ADEC	Kinh doanh Bất động sản	54.33%	487,955,991,000	54.33%	487,955,991,000
		54.33%	487,955,991,000	54.33%	487,955,991,000
Đầu tư vào công ty liên kết					
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		40.25%	483,295,475,000	40.25%	483,295,475,000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2026	31/12/2025
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Kiểm Định Xây Dựng	35,000,000	35,000,000
Công ty TNHH Tin Học Cường Khang	2,496,000	-
	37,496,000	35,000,000

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
Thuế GTGT hàng nội địa	203,509,484	190,124,923	(290,616,909)	103,017,498
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,860,155,412	330,407,709	(3,860,155,412)	330,407,709
Thuế thu nhập cá nhân	2,661,217	45,630,000	(30,051,225)	18,239,992
Các loại thuế khác	389,348,948	459,489,799	(823,971,247)	24,867,500
Cộng	4,455,675,061	1,025,652,431	(5,004,794,793)	476,532,699

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	31/12/2025
Tiền thuê đất phải trả	2,387,322,724	3,387,322,724
Chi phí dự án	1,026,820,180	1,026,820,180
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	80,000,000
Cộng	3,414,142,904	4,494,142,904

13. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	31/12/2025
Thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán	-	-
Phải trả các khoản bảo hiểm, kinh phí công đoàn	586,000	-
Bà Trần Phương Khanh- tiền mượn	-	100,000,000
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2,007,814,158	2,007,814,158
Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh - phải trả theo quyết định thi hành án	-	417,499,000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	614,464,222	614,464,222
Cộng	2,622,864,380	3,139,777,380

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**14. Vay ngắn hạn**

	30/09/2026	31/12/2025
Trần thị Vân (là bên liên quan) (Thuyết minh VII.1)	5,710,000,000	-
Cộng	5,710,000,000	-

Chi tiết khoản vay ngắn hạn với bên liên quan như sau:

Bên cho vay	30/09/2026	Mục đích vay	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản thế chấp
Trần Thị Vân	5,710,000,000	Bổ sung nguồn vốn hoạt động	12 tháng	0%	Tín chấp

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

	31/12/2025	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	30/09/2026
Kỳ này				
Vay ngắn hạn cá nhân	-	5,710,000,000	-	5,710,000,000
Vay ngắn hạn tổ chức	-	130,000,000	(130,000,000)	-
Cộng	-	5,840,000,000	(130,000,000)	5,710,000,000
Kỳ trước				
Vay ngắn hạn tổ chức	270,000,000	250,000,000	(520,000,000)	-
Cộng	270,000,000	250,000,000	(520,000,000)	-

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

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Kỳ này	31/12/2025	Chi quỹ trong kỳ	30/09/2026
Quỹ khen thưởng	1,310,322,253	(92,230,000)	1,218,092,253
Quỹ phúc lợi	1,442,236,996	(248,439,053)	1,193,797,943
Cộng	2,752,559,249	(340,669,053)	2,411,890,196
Kỳ trước	31/12/2024	Chi quỹ trong kỳ	30/09/2025
Quỹ khen thưởng	1,348,493,253	(37,171,000)	1,311,322,253
Quỹ phúc lợi	1,506,531,996	-	1,506,531,996
Cộng	2,855,025,249	(37,171,000)	2,817,854,249

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU****16a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn Chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	500,000,000,000	47,504,464,013	14,426,956,236	452,055,479	398,609,101,942	960,992,577,670
xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4691/QĐ-XPHC ngày 17 tháng 07 năm 2026 của Thuế TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	-	(651,558,376)	(651,558,376)
Số dư tại 01/01/2025 được trình bày lại trong kỳ	500,000,000,000	47,504,464,013	14,426,956,236	452,055,479	397,957,543,566	960,341,019,294
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	1,086,782,414	1,086,782,414
Số dư tại 31/12/2025	500,000,000,000	47,504,464,013	14,426,956,236	452,055,479	399,044,325,980	961,427,801,708
Số dư tại 01/01/2026	500,000,000,000	47,504,464,013	14,426,956,236	452,055,479	399,044,325,980	961,427,801,708
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	635,754,601	635,754,601
Số dư tại 30/09/2026	500,000,000,000	47,504,464,013	14,426,956,236	452,055,479	399,680,080,581	962,063,556,309

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**16b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu**

	30/09/2026	31/12/2025
Ông Bùi Minh Lực	101,745,000,000	101,745,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	72,710,240,000	72,710,240,000
Bà Trần Thị Vân	49,150,000,000	82,993,100,000
Các Cổ đông khác	276,394,760,000	242,551,660,000
Cộng	500,000,000,000	500,000,000,000

16c. Cổ phiếu

	30/09/2026	31/12/2025
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 được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50,000,000	50,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	50,000,000	50,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	2,700,000,000	2,730,000,000
Cộng	2,700,000,000	2,730,000,000
Trong đó:		
Doanh thu thuần với bên liên quan (Thuyết minh VII.2)	2,700,000,000	2,730,000,000

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Giá vốn của dịch vụ tư vấn đã cung cấp	212,400,000	223,200,000
Cộng	212,400,000	223,200,000

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	210,300	4,031,081
Lãi trả chậm phí dịch vụ	115,348,215	178,882,740
	115,558,515	182,913,821

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí cho nhân viên	832,211,475	807,920,063
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	87,960,375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212,994,169	382,021,085
Các chi phí khác	130,914,325	149,378,718
Cộng	1,176,119,969	1,427,280,241

5. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Phạt chậm nộp thuế	459,489,799	126,682,292
Chậm nộp bảo hiểm	1,386,437	-
Cộng	460,876,236	126,682,292

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	966,162,310	1,133,387,452
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	685,876,236	276,682,288
- Các khoản điều chỉnh tăng	685,876,236	276,682,288
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	1,652,038,546	1,410,069,740
- Thu nhập được miễn thuế	-	-
- Các khoản lỗ được kết chuyển	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	1,652,038,546	1,410,069,740
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	330,407,709	282,013,948

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí nhân công	1,044,611,475	1,031,120,063
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	87,960,375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212,994,169	382,021,085
Chi phí khác	130,914,325	149,378,718
Cộng	1,388,519,969	1,650,480,241

8. Lãi trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	635,754,601	851,373,504
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	50,000,000	50,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13	17

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN**

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Trần Thị Vân		
Vay tiền (Thuyết minh V.13)	5,710,000,000	-

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

	30/09/2026	31/12/2025
Trần Thị Vân		
Vay tiền (Thuyết minh V.13)	5,710,000,000	-

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Hội đồng quản trị	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm 2026	Năm 2025
Ông Dhananjay Vidyasagar	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	81,000,000	81,000,000
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên Hội đồng quản trị	45,000,000	45,000,000
Ông Nguyễn Huy Độ	Thành viên Hội đồng quản trị	45,000,000	45,000,000
Ông Nguyễn Đắc Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	81,000,000	81,000,000
Ông Trần Văn Hầu	Thành viên Hội đồng quản trị	45,000,000	-
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Trần Thị Vân	Tổng Giám đốc	90,000,000	-
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc	99,000,000	-
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên Hội đồng quản trị	-	210,822,222
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc tài chính kiêm kế toán	69,000,000	208,836,841
		555,000,000	671,659,063

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác của Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần ADEC
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ cảng Mỹ Xuân
Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn Hà Nội
Ông Bùi Minh Lược

Công ty Cổ phần Metalife Việt Nam

Công ty TNHH Thương Mại VASTC

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty liên kết
Cổ đông sở hữu 14,54% vốn điều lệ
Cổ đông sở hữu 20,35% vốn điều lệ
Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của Công ty này
Thành viên Hội đồng quản trị là Giám đốc của Công ty này

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2026	Năm 2025
Công ty Cổ phần ADEC		
Vay tiền	130.000.000	250.000.000
Trả nợ vay	130.000.000	520.000.000
Công ty Cổ phần Đóng tàu và dịch vụ Cảng Mỹ Xuân		
Cung cấp dịch vụ tư vấn	2.700.000.000	2.730.000.000
Thu tiền dịch vụ tư vấn	2.469.287.942	5.129.000.000
Lãi trả chậm phí dịch vụ	115.348.215	178.882.740
Thu tiền lãi trả chậm phí dịch vụ tư vấn	-	14.189.000

Công nợ với các bên liên quan khác

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty Cổ phần Đóng tàu và dịch vụ Cảng Mỹ Xuân		
Phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn (Thuyết minh V.2)	4.116.712.058	3.670.000.000
Phải thu lãi chậm thanh toán phí dịch vụ (Thuyết minh V.4)	393.793.284	278.445.069

3. 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 của Công ty


Trần Thị Thúy
Người lập biểu


Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Quốc Phòng
Phó Tổng Giám đốc