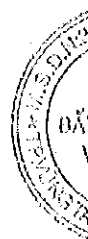
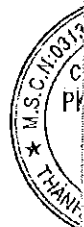


**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ
ĐẦU TƯ VRC**

**Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 35

1406

ÔNG
F VI
CHI
THÀ
HÓC
PH

001
CÔNG
CỔ PHẦN
ĐỘI
A D
VI
T

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán đính kèm của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là Công ty cổ phần, được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523 ngày 20 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 20 tháng 12 năm 2017 về việc thành lập văn phòng đại diện của Công ty tại TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là 600.000.000.000 đồng tương ứng 60.000.000 cổ phần.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	22/12/2016	-
Ông Lý Thanh Nhã	Phó Chủ tịch	17/01/2017	-
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Chủ tịch	17/01/2017	28/04/2017
Ông Phạm Văn Phôi	Thành viên	24/12/2016	28/04/2017
Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên	17/04/2017	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	05/05/2017	-

Các thành viên của Ban kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Trưởng ban	24/12/2016	25/04/2017
Bà Đào Đình Phương	Trưởng ban	18/04/2017	-
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên	24/12/2016	-
Bà Đào Đình Phương	Thành viên	24/12/2016	18/04/2017

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	03/04/2017	-
Ông Phạm Văn Phôi	Tổng Giám đốc	17/01/2017	03/04/2017
Ông Phạm Văn Phôi	Phó Tổng Giám đốc	03/04/2017	28/04/2017
Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	01/04/2014	09/03/2018
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Giám đốc tài chính	12/03/2018	-

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Quốc tịch
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. **Trụ sở**
Trụ sở chính của Công ty tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty có Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh tại tầng 20, tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như là trưởng văn phòng đại diện.

4. **Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**
Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) Công ty con như sau:

Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỉ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn	300.000.000.000	100%
Công ty Cổ phần Adec	221.759.950.000	60,06%

5. **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**
Đến ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tập đoàn bị phản ánh sai lệch.

6. **Công ty kiểm toán**
Công ty TNHH PKF Việt Nam đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tập đoàn.

7. **Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**
Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tập đoàn. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán

01-L
NH
AN
H
H
NH
CH

01-L
NH
AN
H
H
NH
CH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

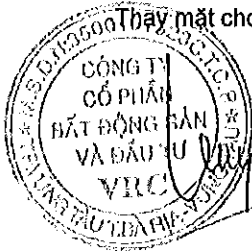
Ban Tổng Giám đốc Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty có trách nhiệm công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

8. Ý kiến của Hội đồng quản trị

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị của Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt cho Hội đồng quản trị,



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc

TP. Vũng Tàu, ngày 06 tháng 4 năm 2018



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là Công ty) và các Công ty con, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tập đoàn đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 20 tháng 03 năm 2017.

**Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH PKF Việt Nam**



TRƯƠNG QUANG TRUNG

Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1752-2018-242-1

PHẠM THỊ ANH KHOA

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1521-2018-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN/HN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.008.454.486.117	111.809.750.124
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	71.838.165.403	55.379.930.802
Tiền	111		51.638.155.403	55.379.930.802
Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	13.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	13.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		322.803.252.512	36.820.670.614
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	114.069.702.092	8.614.856.150
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.471.941.428	640.305.258
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	6.364.184.182	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	205.621.857.786	29.585.786.861
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(4.724.432.976)	(2.020.277.655)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	612.961.471.415	6.113.077.414
Hàng tồn kho	141		612.961.471.415	6.278.682.638
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(165.605.224)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.051.606.787	496.071.294
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37.989.768	15.670.910
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.012.251.880	479.167.085
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.365.139	1.233.299
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN/HN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.002.641.670	143.892.779.028
Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	5.000.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.039.006.497	4.762.268.580
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	16.363.637	84.001.760
- Nguyên giá	222		393.942.267	2.470.394.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(377.578.630)	(2.386.392.700)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.022.642.860	4.678.266.920
- Nguyên giá	228		1.149.392.860	5.607.470.860
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.750.000)	(929.204.040)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	7.285.809.993	13.072.500.696
- Nguyên giá	231		9.225.460.278	16.007.143.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.939.650.285)	(2.934.643.022)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	126.058.009.752
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	126.058.009.752
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		672.825.180	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		672.825.180	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
CỘNG TÀI SẢN	270		1.017.457.127.787	255.702.529.152

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN/HN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
NỢ PHẢI TRẢ	300		281.773.315.672	78.309.487.757
Nợ ngắn hạn	310		175.307.679.721	71.447.001.158
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	1.309.353.929	1.215.093.350
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	3.019.891.000	1.862.028.157
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	32.220.999.439	7.641.486.086
Phải trả người lao động	314		261.611.467	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	2.379.185.555	3.254.786.465
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.986.555.455	32.727.273
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	126.073.058.397	49.973.899.370
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	-	4.805.510.824
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		878.054.336	2.146.968.080
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.178.970.143	514.501.553
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		106.465.635.951	6.862.486.599
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.16	106.465.635.951	6.525.361.251
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	337.125.348
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

440
 ĐNG
 FV
 CHI
 TIẾ
 KOC
 PHA

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 64 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu


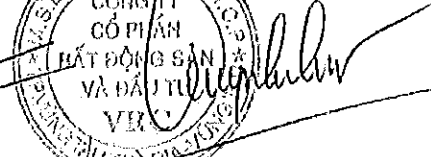
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN/HN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		735.683.812.115	177.393.041.395
Vốn chủ sở hữu	410		735.683.812.115	177.393.041.395
Vốn góp của chủ sở hữu	411	6.17	600.000.000.000	145.047.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	145.047.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	6.17	47.504.484.013	12.195.726.013
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	416		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	5.17	12.713.608.236	12.713.608.236
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	6.17	452.055.479	462.055.479
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.17	85.891.865.401	6.105.212.359
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lấy kế đến cuối năm trước	421a		6.984.031.667	6.105.212.359
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		78.707.833.734	-
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.17	89.321.818.986	878.819.308
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.017.467.127.787	256.702.629.152

TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018





TRẦN THỊ THỦY
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THỦY
Kế toán trưởng

NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

01
31
18
10
11
12

01
31
18
10
11
12

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

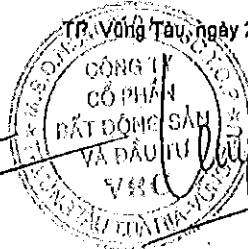
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B02-DN/HN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	2017	2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		82.050.036.591	47.628.008.735
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.042.982.606	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	81.007.053.985	47.628.008.735
Giá vốn hàng bán	11	6.2	21.448.092.324	44.174.920.449
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		59.558.961.661	3.451.088.286
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.189.337.127	2.538.151.090
Chi phí tài chính	22	6.4	877.323.851	(272.007.229)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.604.472.833	(272.007.229)
Chi phí bán hàng	25		-	50.863.836
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.087.128.556	4.485.808.393
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		69.983.048.381	1.724.574.576
Thu nhập khác	31	6.6	33.167.725.844	2.088.119.346
Chi phí khác	32	6.7	3.710.198.067	1.342.344.898
Lợi nhuận khác	40		29.467.627.777	745.774.448
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		99.440.676.168	2.470.349.024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	22.322.958.145	4.893.898
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	206.600.305
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		77.117.618.013	2.258.954.821
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		70.707.833.734	2.349.405.406
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.690.215.721)	(90.450.585)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3.611	164
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	3.611	164

KẾ TÍNH TOÁN

TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018



TRẦN THỊ THỦY
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THỦY
Kế toán trưởng

NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	99.440.576.158	2.470.349.024
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và ĐẾSET	02	683.726.161	973.385.962
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	(3.385.475.762)	835.538.826
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(31.197.961.965)	(5.097.271.906)
- Chi phí lãi vay	06	1.604.472.833	(272.007.229)
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	668.367.273
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	67.045.337.425	(431.638.050)
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	(103.729.171.176)	2.610.223.261
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	31.465.127.115	31.610.277.190
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(74.570.538.607)	25.825.021.163
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(696.959.947)	97.969.424
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	2.382.756.419	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.604.472.833)	(2.888.657.590)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(920.049.060)	(642.527.826)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(587.403.112)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(81.215.373.776)	56.180.667.573
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(32.727.273)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.060.000.000	8.569.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(107.364.184.182)	(13.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	114.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(308.639.543.877)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.659.339.471	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.246.367.350	10.390.985
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(288.070.748.511)	(4.420.609.015)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	390.261.118.000	3.170.097.849
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	24.553.877.042	39.411.377.990
Tiền trả nợ gốc vay	34	(29.270.648.154)	(40.893.443.880)
Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	385.544.346.888	1.688.031.959

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

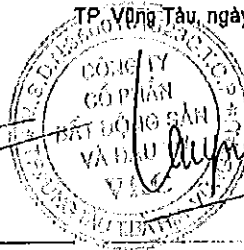
Mẫu B03-DN/HH
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG NĂM (60 = 20 + 30 + 40)	60	16.268.224.601	63.448.090.617
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	65.379.930.802	1.931.840.285
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 60 + 60 + 61)	70	71.638.165.403	55.379.930.802

TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

TRẦN THỊ THÚY
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THÚY
Kế toán trưởng



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc



Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là Công ty cổ phần, được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523 ngày 20 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 20 tháng 12 năm 2017 về việc thành lập văn phòng đại diện của Công ty tại TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Tập đoàn tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là 500.000.000.000 đồng tương ứng 50.000.000 cổ phần.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước, nhà ở, kho bãi đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kios, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưối); Quản lý dự án; Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, pháp lý, thuế);
- Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, thủy lợi;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Quản lý, vận hành chung cư.

Trong năm, hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, xây dựng và cho thuê mặt bằng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Ngoài ra, Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn còn phụ thuộc vào từng dự án mà Tập đoàn thực hiện.

Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn bao gồm Công ty và hai (02) Công ty con, cụ thể như sau:

Công ty Mẹ

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh tại tầng 20, tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như là trưởng văn phòng đại diện.

Sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Trong năm, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) Công ty con như sau:

Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỉ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn	300.000.000.000	100%
Công ty Cổ phần Adec	221.759.950.000	60,06%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 202/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Năm tài chính của Tập đoàn được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1 Cơ sở hợp nhất của báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo hàng kỳ. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của các Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua các Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua các Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), vàng, bạc, kim khí quý, đá quý và tiền đang chuyển. 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 có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ (có giá trị nhỏ hơn 30 triệu đồng), chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HH

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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 trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, chi tiết như sau:

Số năm

Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 – 20
Máy móc và thiết bị	07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04

4.8 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: 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,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao là quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm).

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà	25

4.10 Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải trả từ khách hàng của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.11 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.12 Dự phòng phải trả

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

Dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi và dự phòng bảo hành công trình.

4.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

Thặng dư vốn cổ phần

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

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

4.14 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.15 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

4.16 Doanh thu, thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.17 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 khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.18 Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được lĩnh dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác

Theo quy định hiện hành của Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

4.19 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.20 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

4.21 Các bên liên quan

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

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

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

5.1 Tiền

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	60.830.981	324.216.700
Tiền gửi ngân hàng	51.577.324.422	20.298.151.320
Tiền đang chuyển	-	34.757.562.782
Các khoản tương đương tiền ⁽¹⁾	20.000.000.000	-
Cộng	71.638.155.403	55.379.930.802

⁽¹⁾ Là khoản tiền gửi kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn với lãi suất 4,3%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	01/01/2017 VND	Số phát sinh trong năm		31/12/2017 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Tiền gửi có kỳ hạn	13.000.000.000	74.000.000.000	(87.000.000.000)	-
Cộng	13.000.000.000	74.000.000.000	(87.000.000.000)	-

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Khách hàng thuộc Khu dân cư phường Phú Thuận, Quận 7	73.842.067.000	-
Cục Hải quan tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ⁽¹⁾	3.295.400.261	2.619.357.228
Các khách hàng Dự án Khu dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh ⁽²⁾	21.386.896.614	-
Các khách hàng Dự án Khu dân cư Long An A ⁽²⁾	8.461.182.900	-
Công ty TNHH Bệnh viện Phú Thọ ⁽³⁾	3.295.262.261	-
Phải thu các khách hàng khác	3.788.893.056	5.995.498.922
Cộng	114.069.702.092	8.614.856.150

⁽¹⁾ Khoản phải thu thuộc dự án thi công trụ sở Chi cục Hải Quan huyện Côn Đảo đã hoàn tất thi công. Hiện tại, Công ty đang ghi nhận theo hồ sơ quyết toán đợt cuối và nghiệm thu quyết toán tổng thể với Cục Hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

⁽²⁾ Các khoản phải thu của 2 dự án trên tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 là theo quy định của hợp đồng mua bán với khách hàng, các khoản phải thu này khách hàng sẽ đóng tiền sau khi xây dựng nhà và được cấp Giấy chứng nhận sở hữu. Vì vậy, khả năng thu hồi của các khoản phải thu này là được đảm bảo.

⁽³⁾ Khoản phải thu của Công ty TNHH Bệnh viện Phú Thọ đã quá hạn trên 03 năm và đã được lập dự phòng 100% giá trị khoản phải thu (xem thuyết minh 5.6).

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản An Phú Long vay với lãi suất 11%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

5.5 Phải thu khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	205.621.857.786	(74.139.200)	29.585.786.861	(28.534.200)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	509.323.600	-	28.000.000.000	-
Tạm ứng ban bồi thường và triển khai dự án	193.003.483.254	-	1.056.492.353	-
Phải thu chuyển nhượng vốn công ty con	7.305.510.939	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa	4.100.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	703.539.993	(74.139.200)	529.294.508	(28.534.200)
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-	-	-
Cộng	205.626.857.786	(74.139.200)	29.585.786.861	(28.534.200)

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	4.136.428.518	1.477.888.197
Dự phòng trả trước cho người bán	513.865.258	513.855.258
Dự phòng phải thu khác khó đòi	74.139.200	28.534.200
Cộng	4.724.432.976	2.020.277.655

Biến động trong năm của dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số đầu năm	2.020.277.655	1.708.565.991
Giảm do thoái vốn	(220.786.664)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(430.935.276)	-
Dự phòng bổ sung trong năm	-	311.711.664
Tăng do mua công ty con	3.355.877.261	-
Số cuối năm	4.724.432.976	2.020.277.655

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công cụ dụng cụ	8.400.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	612.953.071.415	6.278.682.638
- Dự án Khu nhà ở cao tầng, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	118.897.865.879	-
- Dự án khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè ⁽²⁾	284.264.183.421	-
- Dự án khu dân cư Phú Mỹ ⁽³⁾	197.120.522.900	-
- Dự án khu dân cư Long An A ⁽⁴⁾	12.670.499.215	-
- Các dự án khác	-	6.278.682.638
Cộng giá gốc hàng tồn kho	612.961.471.415	6.278.682.638
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(165.605.224)
Giá trị thuần	612.961.471.415	6.113.077.414

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

- (1) Dự án khu nhà ở cao tầng, phường Phú Thuận, quận 7 đang trong giai đoạn triển khai làm hồ sơ thủ tục pháp lý xin cấp dự án.
- (2) Dự án khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè quy mô 90 ha, dự kiến sẽ được thực hiện thành 3 giai đoạn, mỗi giai đoạn 30ha. Giai đoạn 1 đã xong thủ tục đền bù và đang thực hiện nghiên cứu phương án đầu tư và thủ tục pháp lý.
- (3) Dự án khu dân cư Phú Mỹ đang lập thủ tục xin điều chỉnh hệ số khu cao tầng. Đồng thời, kết hợp thực thi các nghĩa vụ tài chính tăng thêm do điều chỉnh hệ số.
- (4) Dự án khu dân cư đối diện bệnh viện đa khoa Long An (9,6 ha). Công ty đã được giao đất đợt 1 với diện tích 2,6ha theo quyết định số 4442/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Long An. Công ty đang làm thủ tục để được giao 3,3ha và đóng tiền sử dụng đất tương ứng.

5.8 Tình hình tăng/giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà xưởng, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tận vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2017	1.207.571.687	429.227.779	500.000.000	333.594.994	2.470.394.460
Mua trong năm	-	-	-	32.727.273	32.727.273
Thanh lý, nhượng bán	(1.207.571.687)	-	-	(62.380.000)	(1.269.951.687)
Chuyển nhượng công ty con	-	(339.227.779)	(500.000.000)	-	(839.227.779)
Tại 31/12/2017	-	90.000.000	-	303.942.267	393.942.267
Tài sản khấu hao hết nhưng còn sử dụng	-	90.000.000	271.214.994	271.214.994	361.214.994
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2017	1.172.209.359	397.254.991	483.333.356	333.594.994	2.386.392.700
Khấu hao trong năm	17.357.598	8.543.189	16.666.644	16.363.636	58.931.067
Thanh lý, nhượng bán	(1.189.566.957)	-	-	(62.380.000)	(1.251.946.957)
Chuyển nhượng công ty con	-	(315.798.180)	(500.000.000)	-	(815.798.180)
Tại 31/12/2017	-	90.000.000	-	287.578.630	377.578.630
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2017	35.362.328	31.972.788	16.666.644	-	84.001.760
Tại 31/12/2017	-	-	-	16.363.637	16.363.637

5.9 Tình hình tăng/giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm kế toán VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2017	5.480.720.860	126.750.000	5.607.470.860
Thanh lý, nhượng bán	(4.458.078.000)	-	(4.458.078.000)
Tại 31/12/2017	1.022.642.860	126.750.000	1.149.392.860
Tài sản khấu hao hết nhưng còn sử dụng	-	126.750.000	126.750.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

	Quyền sử dụng đất VND	Phản mềm kê toán VND	Tổng cộng VND
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại 01/01/2017	802.454.040	126.750.000	929.204.040
Khấu hao trong năm	44.580.780	-	44.580.780
Thanh lý, nhượng bán	(847.034.820)	-	(847.034.820)
Tại 31/12/2017	-	126.750.000	126.750.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2017	4.678.266.820	-	4.678.266.820
Tại 31/12/2017	1.022.642.860	-	1.022.642.860

5. 10 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà ở VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2017	16.007.143.718
Thanh lý, nhượng bán	(6.781.683.440)
Tại 31/12/2017	9.226.460.278
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2017	2.934.643.022
Khấu hao trong năm	480.214.314
Thanh lý, nhượng bán	(1.475.207.051)
Tại 31/12/2017	1.939.650.285
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2017	13.072.500.696
Tại 31/12/2017	7.285.809.993

Bất động sản đầu tư là diện tích 01 (một) lạng thuộc chung cư số 165A Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu. Nguyên giá tạm ghi nhận theo giá trị quyết toán của công trình.

5. 11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Kho bạc Nhà nước Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	250.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	425.456.945	581.196.366
Cộng	1.309.353.929	1.215.093.350

5. 12 Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Khách hàng ứng trước Dự án Khu dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	1.706.545.000	-
Khách hàng ứng trước Dự án Khu dân cư Long An A	1.313.346.000	-
Các nhà cung cấp khác	-	1.862.028.157
Cộng	3.019.891.000	1.862.028.157

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Số phát sinh trong năm

	01/01/2017 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Giảm do thoái vốn VND	31/12/2017 VND
Thuế GTGT phải nộp	3.075.236.834	9.341.965.702	(5.632.853.617)	-	6.784.348.919
Thuế thu nhập doanh nghiệp	701.773.891	22.322.958.145	(920.049.060)	(701.984.511)	21.402.698.465
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp		79.865.555	-	-	79.865.555
Thuế thu nhập cá nhân	14.729.506	432.662.635	(167.041.536)	-	280.350.605
Thuế nhà đất	2.769.380.573	4.064.500	(4.064.500)	-	2.769.380.573
Phí, lệ phí phải nộp khác	1.080.365.282	1.380.156.924	(1.556.166.884)	-	904.355.322
Cộng	7.641.486.086	33.561.673.461	(8.280.175.697)	(701.984.511)	32.220.999.439

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Trích trước chi phí thi công	2.379.185.555	3.219.786.465
Các khoản chi phí khác	-	35.000.000
Cộng	2.379.185.555	3.254.786.465

5.15 Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	126.073.058.397	49.973.899.370
Nhận ký quỹ	122.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	507.074.500	-
Phải trả Công ty TNHH Nông sản Việt Tiến Phát	-	31.000.000.000
Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán SHS	-	15.813.805.455
Các khoản phải trả khác	3.565.983.897	3.160.093.915
Các khoản phải trả dài hạn khác	106.465.635.951	6.525.361.251
Nhận ký quỹ	100.000.000.000	-
Quý bảo trì nhà chung cư	6.365.974.701	6.403.861.251
Nhận ký quỹ dài hạn	99.661.250	121.500.000
Cộng	232.638.694.348	66.499.260.621

5.16 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Tình hình biến động các khoản vay ngắn hạn như sau:

	01/01/2017 VND	Vay trong năm VND	Trả nợ vay trong năm VND	Giảm do thoái vốn VND	31/12/2017 VND
Vay ngân hàng	4.499.660.000	23.553.877.042	(28.053.537.042)	-	-
BIDV – Chi nhánh Vũng Tàu Côn Đảo	4.499.660.000	23.553.877.042	(28.053.537.042)	-	-
Vay cá nhân	305.850.824	1.000.000.000	(1.305.850.824)	(88.739.712)	-
Cộng	4.805.510.824	24.553.877.042	(29.359.387.866)	(88.739.712)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo theo hợp đồng thấu chi số 02/2017/6000347/HĐTC ngày 29 tháng 06 năm 2017. Hạn mức thấu chi là 12.000.000.000 đồng với lãi suất 6.7%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

5.17 Vốn chủ sở hữu

5.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi nhuận của cổ đông thiểu số không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại 01/01/2016	145.047.620.000	10.691.041.036	(1.923.012.872)	12.713.608.236	452.055.479	3.587.960.821	1.394.716.025	171.963.988.725
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	2.349.405.406	(90.450.585)	2.258.954.821
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.611.726.977	1.558.370.872	-	-	-	-	3.170.097.849
Công ty mua thêm cổ phiếu từ cổ đông không kiểm soát	-	(107.042.000)	364.642.000	-	-	167.846.132	(425.446.132)	-
Tại 31/12/2016	<u>145.047.620.000</u>	<u>12.195.726.013</u>	-	<u>12.713.608.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>6.105.212.359</u>	<u>878.819.308</u>	<u>177.393.041.395</u>
Tại 01/01/2017	145.047.620.000	12.195.726.013	-	12.713.608.236	452.055.479	6.105.212.359	878.819.308	177.393.041.395
Phát hành cổ phiếu trong năm	354.952.380.000	35.308.738.000	-	-	-	-	-	390.261.118.000
Tặng do hợp nhất trong năm	-	-	-	-	-	-	-	90.907.072.903
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	878.819.308	(878.819.308)	-
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	78.707.833.734	(1.590.215.721)	77.117.618.013
Tại 31/12/2017	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	-	<u>12.713.608.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>85.691.865.401</u>	<u>89.321.818.986</u>	<u>735.683.812.115</u>

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất

18/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

5.17.2 Cổ phiếu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	14.504.762
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	14.504.762
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	14.504.762
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	14.504.762
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	14.504.762

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2017 VND	2016 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	75.812.510.000	42.503.102.845
Doanh thu hoạt động xây dựng	2.182.284.580	3.006.980.785
Doanh thu dịch vụ và cho thuê bất động sản đầu tư	2.164.398.375	2.115.925.105
Doanh thu bán hàng hoá	1.890.843.638	-
Giảm trừ doanh thu	(1.042.982.606)	-
Cộng	81.007.053.985	47.626.008.735

6.2 Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	13.901.668.269	40.012.984.550
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.115.257.254	2.383.961.767
Giá vốn dịch vụ và cho thuê bất động sản đầu tư	1.633.359.640	1.777.974.132
Giá vốn hàng hoá	4.925.367.005	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	(1.126.759.844)	-
Cộng	21.448.892.324	44.174.920.449

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi chuyển nhượng vốn	4.919.363.805	-
Lãi đầu tư chứng khoán	9.987.299.161	2.443.757.327
Lãi tiền gửi ngân hàng	720.781.765	-
Lãi cho vay	2.364.184.182	94.393.763
Cổ tức	77.400.000	-
Doanh thu tài chính khác	120.308.214	-
Cộng	18.189.337.127	2.538.151.090

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

6.4	2017	2016
	VND	VND
Lãi vay	1.604.472.833	247.008.478
Lỗ đầu tư chứng khoán	954.086.779	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.685.626.742)	-
Điều chỉnh chính phí lãi vay	-	(619.015.707)
Chi phí tài chính khác	4.390.981	-
Cộng	877.323.861	(272.007.229)
6.5	2017	2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.365.513.125	2.767.752.395
Trợ cấp thôi việc cho giai đoạn trước năm 2008	450.488.950	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	235.043.626	42.066.610
Chi phí khấu hao TSCĐ	78.302.014	175.300.150
Thuế, phí và lệ phí	35.827.554	58.100.500
Hoàn nhập tự phòng	(430.935.276)	100.343.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.613.307.327	563.536.912
Chi phí bằng tiền khác	539.579.236	778.708.176
Cộng	6.887.126.556	4.485.808.393
6.6	2017	2016
	VND	VND
Xử lý công nợ	3.041.150.916	1.353.881.925
Thu từ thanh lý nhượng bán tài sản	24.022.786.726	100.986.038
Hoàn nhập chi phí trích trước	3.944.210.025	628.251.383
Thu nhập khác	2.159.578.177	5.000.000
Cộng	33.167.725.844	2.088.119.346
6.7	2017	2016
	VND	VND
Chi phí dở dang không tiếp tục thực hiện	1.133.019.220	211.566.236
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	964.355.322	1.005.622.370
Xử lý công nợ	934.973.471	48.969.638
Chi phí khác	677.850.054	76.186.654
Cộng	3.710.198.067	1.342.344.898
6.8	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	99.440.576.158	2.470.349.024
Điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	2.825.897.775	1.909.031.263
Điều chỉnh lợi nhuận hợp nhất	(765.572.952)	1.902.883.735
Các khoản điều chỉnh giảm	(618.935.276)	(1.845.920.546)

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	100.881.965.705	4.436.343.476
Chuyển lỗ các năm trước	-	(3.179.733.756)
Thu nhập tính thuế	100.881.965.705	1.256.609.720
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	20.796.049.834	4.893.898
Thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	1.526.908.311	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.322.958.145	4.893.898

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Tuy nhiên, Công ty đã trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm theo các quy định hiện hành.

6.9 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	78.707.833.734	2.349.405.406
Phân phối cho quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	78.707.833.734	2.349.405.406
Số bình quân giá quyền của cổ phiếu phổ thông	21.798.304	14.321.407
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.611	164

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	2017	2016
Số lượng bình quân giá quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	14.504.762	14.504.762
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động:	7.293.542	(183.355)
- Phát hành thêm cổ phiếu phổ thông ngày 17 tháng 10 năm 2017	7.293.542	(183.355)
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.798.304	14.321.407

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	2017	2016
Phải thu các khoản thanh lý các khoản đầu tư vào công ty con	7.305.510.939	-
Người mua trả tiền trước về thanh lý tài sản cố định	28.581.834.636	-

B. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

I. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

II. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

III. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương liền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Phải trả cho người bán	1.309.353.929	-	1.309.353.929
Vay và nợ thuê tài chính ngắn/dài hạn	-	-	-
Phải trả khác	3.887.128.951	106.465.635.951	110.352.764.902
Dự phòng phải trả	878.054.336	-	878.054.336
Chi phí phải trả	2.379.185.555	-	2.379.185.555
Cộng	8.453.722.771	106.465.635.951	114.919.358.722
Ngày 01 tháng 01 năm 2017			
Phải trả cho người bán	1.215.093.350	-	1.215.093.350
Vay và nợ thuê tài chính ngắn/dài hạn	4.805.510.824	-	4.805.510.824
Phải trả khác	49.973.899.370	6.525.361.251	56.499.260.621
Dự phòng phải trả	2.146.968.080	-	2.146.968.080
Chi phí phải trả	3.254.786.465	-	3.254.786.465
Cộng	61.396.258.089	6.525.361.251	67.921.619.340

Tập đoàn có đủ nguồn tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐÔNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

iv. Giá trị hợp lý

Giá trị ghi số trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

Bảng sau đây thể hiện tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính của Tập đoàn:

	Giá trị ghi số				VND
	31/12/2017		01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.638.155.403	-	55.379.930.802	-	71.638.155.403
Đầu tư tài chính	-	-	13.000.000.000	-	13.000.000.000
Phải thu khách hàng	114.069.702.092	(4.136.428.518)	8.614.856.150	(1.477.888.197)	109.933.273.574
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.364.184.182	-	-	-	6.364.184.182
Phải thu khác	12.618.374.532	(74.149.200)	29.585.786.861	(28.534.200)	12.544.225.332
Tổng cộng	204.690.416.209	(4.210.577.718)	106.580.573.813	(1.506.422.397)	200.479.838.491
Nợ phải trả tài chính					
Phải trả người bán	1.309.353.929	-	1.215.093.350	-	1.309.353.929
Vay và nợ tài chính	-	-	4.805.510.824	-	4.805.510.824
Phải trả khác	110.352.764.902	-	56.499.260.621	-	110.352.764.902
Dự phòng phải trả	878.054.336	-	2.146.968.080	-	878.054.336
Chi phí phải trả	2.379.185.555	-	3.254.786.465	-	2.379.185.555
Tổng cộng	114.919.358.722	-	67.921.619.340	-	114.919.358.722

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 01 tháng 01 năm 2017. Do Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN/HN

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty như sau:

	2017	2016
	VND	VND
Lương, thưởng	878.855.680	370.063.159

9.2. Thông tin bộ phận

9.2.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Trong năm, Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Do đó, Tập đoàn không tiến hành lập báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

9.2.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, Tập đoàn chủ yếu hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

9.3. Số liệu so sánh

Số liệu dùng để so sánh các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và số liệu dùng để so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	3.000.000.000	10.000.000.000	13.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

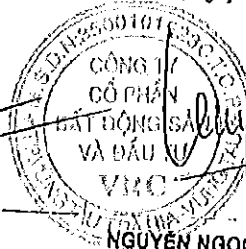
Mẫu B09-DN/HH

9.4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất (ngày 31 tháng 12 năm 2017) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

TRẦN THỊ THÚY
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THÚY
Kế toán trưởng



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc