

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 25

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp chấp thuận việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 20, Tòa nhà Sunny Tower, Số 259, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Vân Trang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2020

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban
Bà Trần Thị Phương Khanh	Thành viên
Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61436149/21183243

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 25, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1



Đặng Minh Tài  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.602.035.739</b>	<b>72.648.786.057</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>4.424.029.155</b>	<b>21.022.965.248</b>
111	1. Tiền		4.424.029.155	21.022.965.248
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.169.606.584</b>	<b>51.533.795.464</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.584.947.619	4.706.697.619
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	956.103.467	47.597.147.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.150.428.560	4.160.323.560
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(5.521.873.062)	(4.930.373.182)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>8.400.000</b>	<b>8.400.000</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.400.000	8.400.000
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>83.625.345</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	83.625.345
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>953.373.419.976</b>	<b>980.619.744.423</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>354.558.600</b>	<b>354.558.600</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		354.558.600	354.558.600
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.466.309.028</b>	<b>1.629.833.059</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	134.858.181	178.843.636
222	Nguyên giá		554.796.812	554.796.812
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(419.938.631)	(375.953.176)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.331.450.847	1.450.989.423
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(296.096.316)	(176.557.740)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>469.122.000</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	-
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>950.967.426.000</b>	<b>978.240.938.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		487.955.991.000	484.228.938.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		463.011.435.000	478.512.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	15.500.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>116.004.348</b>	<b>394.414.764</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		116.004.348	394.414.764
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>961.975.455.715</b>	<b>1.053.268.530.480</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.479.588.131</b>	<b>131.738.538.389</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>18.479.588.131</b>	<b>131.738.538.389</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	827.271.637	992.887.561
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	24	2.571.000.000	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	6.745.337.340	80.718.833.549
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	1.724.407.546	46.123.015.180
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	1.125.064.510	1.505.064.510
320	6. Vay ngắn hạn	16	1.451.220.909	-
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn		878.054.336	878.054.336
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.157.231.853	1.520.683.253
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>943.495.867.584</b>	<b>921.529.992.091</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>943.495.867.584</b>	<b>921.529.992.091</b>
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.504.464.013	47.504.464.013
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.426.956.236	14.426.956.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		381.112.391.856	359.146.516.363
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		357.146.516.363	37.282.610.753
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		23.965.875.493	321.863.905.610
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>961.975.455.715</b>	<b>1.053.268.530.480</b>

  
Trần Thị Thúy  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	6.780.000.000	20.542.371.564
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(1.560.601.056)	(8.368.742.389)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.219.398.944	12.173.629.175
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	31.998.637.543	400.714.539.665
22	5. Chi phí tài chính	20	(530.484.243)	(2.000.000.000)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(530.484.243)	-
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(4.638.761.316)	(7.666.873.695)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		32.048.790.928	403.221.295.145
31	8. Thu nhập khác	22	70.454.545	175.411.622
32	9. Chi phí khác	22	(1.587.220.909)	(826.617.136)
40	10. Lỗ khác	22	(1.516.766.364)	(651.205.514)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.532.024.564	402.570.089.631
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(6.566.149.071)	(80.706.184.021)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		23.965.875.493	321.863.905.610



Trần Thị Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>30.532.024.564</b>	<b>402.570.089.631</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10	163.524.031	79.982.286
03	Dự phòng		591.499.880	3.561.817.467
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(31.998.637.543)	(403.769.771.672)
06	Chi phí lãi vay	20	530.484.243	-
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(181.104.825)</b>	<b>2.442.117.712</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(205.229.655)	(43.934.008.990)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.142.873.405	(10.373.210.598)
12	Giảm chi phí trả trước		278.410.416	316.400.184
14	Tiền lãi vay đã trả		(530.484.243)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(80.690.742.243)	(8.968.027.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(363.451.400)	(210.653.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(79.549.728.545)</b>	<b>(60.727.382.680)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(301.578.000)	(670.808.848)
22	Tiền thu do chuyển nhượng bất động sản đầu tư		-	10.620.000.000
24	Tiền thu hồi cho vay		-	6.364.184.182
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17.825.718.000)	(703.262.664.248)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		79.575.194.000	746.345.510.939
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		51.673.543	527.893.665
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>61.499.571.543</b>	<b>59.924.115.690</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		62.451.220.909	46.145.973.522
34	Tiền trả nợ gốc vay		(61.000.000.000)	(46.145.973.522)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.451.220.909</b>	<b>-</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(16.598.936.093)</b>	<b>(803.266.990)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>21.022.965.248</b>	<b>21.826.232.238</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>4.424.029.155</b>	<b>21.022.965.248</b>

Trần Thị Thúy  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp chấp thuận việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 20, Tòa nhà Sunny Tower, Số 259, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 13 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 11).

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

Máy móc và thiết bị	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

**3.6 Chi phí trả trước**

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

**3.7 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Các khoản đầu tư** (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

**3.9 Các khoản dự phòng**

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

**3.10 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.11 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.12 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.13 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	31.103.203	144.145.598
Tiền gửi ngân hàng	4.392.925.952	20.878.819.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.424.029.155</b>	<b>21.022.965.248</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cục Hải quan Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	3.295.400.261	3.295.400.261
Phải thu khách hàng khác	1.289.547.358	1.411.297.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.584.947.619</b>	<b>4.706.697.619</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)	(868.895.458)	(804.025.724)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.716.052.161</b>	<b>3.902.671.895</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo hợp đồng môi giới và tư vấn đầu tư	-	46.500.000.000
Khác	956.103.467	1.097.147.467
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>956.103.467</b>	<b>47.597.147.467</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(583.855.258)	(533.855.258)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>372.248.209</b>	<b>47.063.292.209</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	5.000.000	2.500.000
Khác	566.470.560	578.865.560
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.150.428.560</b>	<b>4.160.323.560</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(4.069.122.346)	(3.592.492.200)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>81.306.214</b>	<b>567.831.360</b>

**8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	4.069.122.346	3.592.492.200
Dự phòng phải thu khách hàng	868.895.458	804.025.724
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	533.855.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.521.873.062</b>	<b>4.930.373.182</b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.930.373.182	1.368.555.715
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	591.499.880	3.598.958.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(37.140.533)
Số cuối năm	<b>5.521.873.062</b>	<b>4.930.373.182</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	90.000.000	464.796.812	554.796.812
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	90.000.000	239.414.994	329.414.994
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(90.000.000)	(285.953.176)	(375.953.176)
Khấu hao trong năm	-	(43.985.455)	(43.985.455)
Số cuối năm	(90.000.000)	(329.938.631)	(419.938.631)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	178.843.636	178.843.636
Số cuối năm	-	134.858.181	134.858.181

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(176.557.740)	(176.557.740)
Hao mòn trong năm	-	(119.538.576)	(119.538.576)
Số cuối năm	-	(296.096.316)	(296.096.316)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	1.022.642.860	428.346.563	1.450.989.423
Số cuối năm	1.022.642.860	308.807.987	1.331.450.847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	487.955.991.000	484.228.938.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	463.011.435.000	478.512.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 11.3)	-	15.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>950.967.426.000</u></b>	<b><u>978.240.938.000</u></b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Adec ("Adec") (*)	Kinh doanh bất động sản	54,33	<u>487.955.991.000</u>	76,15	<u>484.228.938.000</u>

(\*) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty hoàn tất mua thêm 138.039 cổ phần, tương ứng với 0,37% tỷ lệ sở hữu trong Adec, với tổng giá trị là 3.727.053.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Adec tăng từ 76,15% lên 76,52% tại ngày này. Sau đó, vào ngày 8 tháng 8 năm 2019, Adec hoàn tất việc phát hành 15.165.000 cổ phiếu cho cổ đông mới, qua hình thức chuyển đổi khoản vay và lãi vay, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Adec từ 76,52% còn 54,33%.

**11.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân") (*)	Dịch vụ cảng tổng hợp	46	<u>463.011.435.000</u>	49	<u>478.512.000.000</u>

(\*) Vào ngày 4 tháng 11 năm 2019, Công ty hoàn tất việc mua thêm 1.409.866 cổ phần phát hành mới trong Mỹ Xuân với tổng giá trị là 14.098.665.000 VND (Thuyết minh số 24).

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2019 và ngày 16 tháng 11 năm 2019, Công ty hoàn tất việc chuyển nhượng 570.000 cổ phần trong Mỹ Xuân cho bên khác, và qua đó giảm tỷ lệ sở hữu từ 49% còn 46%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**11.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần VRC Sài Gòn (*)	Kinh doanh bất động sản	-	-	5	15.500.000.000

(\*) Vào ngày 10 tháng 4 năm 2019, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 1.550.000 cổ phần, tương ứng với 5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần VRC Sài Gòn cho cổ đông mới theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2018 ngày 27 tháng 4 năm 2018 và Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần ngày 9 tháng 4 năm 2019.

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	193.374.653	358.990.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>827.271.637</b>	<b>992.887.561</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN	80.690.742.243	6.566.149.071	(80.690.742.243)	6.566.149.071
Thuế giá trị gia tăng	-	389.998.966	(279.331.041)	110.667.925
Thuế thu nhập cá nhân	28.091.306	4.902.220.575	(4.861.791.537)	68.520.344
Khác	-	1.451.220.909	(1.451.220.909)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.718.833.549</b>	<b>13.309.589.521</b>	<b>(87.283.085.730)</b>	<b>6.745.337.340</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư	-	44.365.000.000
Chi phí khác	<u>120.842.366</u>	<u>154.450.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.724.407.546</u></b>	<b><u>46.123.015.180</u></b>

**15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bảo hiểm phải trả và kinh phí công đoàn	41.035.696	41.035.696
Khác	<u>1.084.028.814</u>	<u>1.464.028.814</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.125.064.510</u></b>	<b><u>1.505.064.510</u></b>

**16. VAY NGẮN HẠN**

Đây là khoản vay thấu chi không có tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động với thời hạn 12 tháng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	12.713.608.236	452.055.479	40.709.306.753	601.379.434.481
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	321.863.905.610	321.863.905.610
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.713.348.000	-	(1.713.348.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.713.348.000)	(1.713.348.000)
Số cuối năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.146.516.363	921.529.992.091
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.146.516.363	921.529.992.091
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	23.965.875.493	23.965.875.493
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	381.112.391.856	943.495.867.584

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**17.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

**17.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000

**18. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.780.000.000	9.922.371.564
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	10.620.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.780.000.000</b></u>	<u><b>20.542.371.564</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	6.780.000.000	9.390.000.000
<i>Doanh thu với bên khác</i>	-	11.152.371.564

**18.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	31.946.964.000	399.907.688.000
Lãi tiền gửi và cho vay	51.673.543	527.893.665
Khác	-	278.958.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>31.998.637.543</b></u>	<u><b>400.714.539.665</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.560.601.056	1.082.932.396
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	7.285.809.993
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.560.601.056</u></b>	<b><u>8.368.742.389</u></b>

**20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	530.484.243	-
Khác	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>530.484.243</u></b>	<b><u>2.000.000.000</u></b>

**21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.126.408.738	1.722.434.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.314.153.425	1.744.676.615
Chi phí dự phòng	591.499.880	3.561.817.467
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9 và 10)	163.524.031	79.982.286
Chi phí khác	443.175.242	557.962.991
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.638.761.316</u></b>	<b><u>7.666.873.695</u></b>

**22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>70.454.545</b>	<b>175.411.622</b>
Khác	70.454.545	175.411.622
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.587.220.909</b>	<b>826.617.136</b>
Khác	1.587.220.909	826.617.136
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b><u>(1.516.766.364)</u></b>	<b><u>(651.205.514)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**23.1 Chi phí thuế TNDN**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.566.149.071	80.690.742.243
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	15.441.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.566.149.071</b>	<b>80.706.184.021</b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>30.532.024.564</b>	<b>402.570.089.631</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	6.106.404.913	80.514.017.926
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	459.744.158	176.724.317
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	15.441.778
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>6.566.149.071</b>	<b>80.706.184.021</b>

**23.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Adec	Công ty con	Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.000.000.000	6.000.000.000
		Doanh thu cho thuê văn phòng	780.000.000	390.000.000
		Góp vốn	-	164.563.674.000
		Chi hộ	-	80.868.182
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Góp vốn	14.098.665.000	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản phải trả bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Adec	Công ty con	Ứng trước phí tư vấn	2.571.000.000	-

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.220.600.000	666.590.909

**25. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Trần Thị Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020