

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 31

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

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 kiểm 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 hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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 hợp nhất.



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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 Nhóm 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 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm 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 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 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

101 0 11 11 11

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.206.002.624.964	919.724.352.586
110	I. Tiền	5	14.410.973.751	31.260.021.818
111	1. Tiền		14.410.973.751	31.260.021.818
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		30.279.816.113	111.522.346.708
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	33.249.511.354	35.886.497.994
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.465.813.467	48.425.241.637
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.381.626.615	35.436.242.520
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(8.817.135.323)	(8.225.635.443)
140	III. Hàng tồn kho		1.132.452.774.052	758.665.351.507
141	1. Hàng tồn kho	10	1.132.452.774.052	758.665.351.507
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		28.859.061.048	18.276.632.553
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	-	6.000.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	16.927.797.670	657.566.667
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	11.931.263.378	11.619.065.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		469.137.607.578	499.359.472.528
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		399.558.600	359.558.600
216	1. Phải thu dài hạn khác		399.558.600	359.558.600
220	II. Tài sản cố định		2.955.849.841	3.451.741.164
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.624.398.994	2.000.751.741
222	Nguyên giá		2.549.000.549	2.549.000.549
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(924.601.555)	(548.248.808)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	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)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		469.122.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	-
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	463.011.435.000	494.012.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		463.011.435.000	478.512.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	15.500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.301.642.137	1.536.172.764
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	116.004.348	394.414.764
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	2.185.637.789	1.141.758.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.675.140.232.542	1.419.083.825.114

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		414.026.129.935	404.676.480.877
310	I. Nợ ngắn hạn		314.001.729.935	304.652.080.877
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.509.101.202	2.418.727.803
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	4.176.117.436	167.771.869.800
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.876.806.687	80.825.358.282
314	4. Phải trả người lao động		42.000.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	3.499.802.422	46.402.575.180
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	285.590.899.811	3.917.391.944
320	7. Vay ngắn hạn	20	7.751.220.909	-
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		878.054.336	878.054.336
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.677.727.132	2.438.103.532
330	II. Nợ dài hạn		100.024.400.000	100.024.400.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	100.024.400.000	100.024.400.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.261.114.102.607	1.014.407.344.237
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.261.114.102.607	1.014.407.344.237
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		410.387.279.949	356.928.955.262
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		354.928.955.262	82.265.169.401
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		55.458.324.687	274.663.785.861
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		288.343.346.930	95.094.913.247
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.675.140.232.542	1.419.083.825.114



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 HỢP NHẤT
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	22.1	10.629.969.473	36.964.151.927
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(3.951.831.760)	(19.269.462.425)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.678.137.713	17.694.689.502
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	32.174.620.623	353.738.137.446
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	(567.317.119) (567.317.119)	(2.000.000.000) -
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(9.400.187.697)	(11.999.236.769)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.885.253.520	357.433.590.179
31	8. Thu nhập khác	26	4.629.350.549	3.671.749.493
32	9. Chi phí khác	26	(1.735.720.909)	(1.102.754.350)
40	10. Lợi nhuận khác	26	2.893.629.640	2.568.995.143
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.778.883.160	360.002.585.322
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(7.863.951.579)	(80.707.463.200)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	1.043.879.789	1.141.758.000
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.958.811.370	280.436.880.122
61	15. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		23.980.521.098	276.237.644.035
62	16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		978.290.272	4.199.236.087
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	480	5.485
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4	480	5.485




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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.778.883.160	360.002.585.322
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		264.951.815	79.982.286
03	Dự phòng		591.499.880	3.501.202.467
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.161.407.132)	(356.793.369.453)
06	Chi phí lãi vay	23	567.317.119	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.041.244.842	6.790.400.622
09	Giảm các khoản phải thu		15.669.255.712	15.694.643.234
10	Tăng hàng tồn kho		(369.390.921.037)	(325.325.216.223)
11	Tăng các khoản phải trả		73.121.002.845	9.746.613.502
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		6.278.410.416	(5.683.599.816)
14	Tiền lãi vay đã trả		(530.484.243)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(80.690.742.243)	(22.884.887.239)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(760.376.400)	(454.214.611)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(355.262.610.108)	(322.116.260.531)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(301.578.000)	(2.665.012.585)
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)	(478.512.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		79.575.194.000	745.512.683.907
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		214.443.132	925.345.942
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		61.662.341.132	282.245.201.446

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	353.751.220.909	46.145.973.522
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(77.000.000.000)	(46.145.973.522)
36	Cổ tức đã trả		-	(507.074.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		276.751.220.909	(507.074.500)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(16.849.048.067)	(40.378.133.585)
60	Tiền đầu năm		31.260.021.818	71.638.155.403
70	Tiền cuối năm	5	14.410.973.751	31.260.021.818

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 HỢP NHẤT

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 và công ty con ("Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 30 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 31).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có một (1) công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Adec	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	54,33	76,15

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm 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).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với công cụ, dụng cụ dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.5 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Nhóm 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.

Nhóm Công ty không trích hao mòn quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng lâu dài.

3.6 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:

Phương tiện vận tải	6 năm
Máy móc, thiết bị	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 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 hợp nhất 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Chi phí sửa chữa văn phòng; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.10 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11 Các khoản dự phòng

Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.13 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

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 Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.15 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 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 hợp nhất 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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. THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CÔNG TY CON

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Công ty hoàn tất mua lại 138.039 cổ phần, tương ứng với 0,37% tỷ lệ sở hữu trong Adec từ cổ đông không kiểm soát, với tổng giá trị là 3.727.053.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Adec tăng từ 76,15% lên 76,52% tại ngày này. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tăng thêm với giá trị là 2.239.907.142 VND được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 21.1*).

Vào ngày 8 tháng 8 năm 2019, Adec hoàn tất việc phát hành 15.165.000 cổ phiếu mới cho cổ đông không kiểm soát theo phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02.1607/2019/NQ-ĐHĐCĐ-ADEC ngày 16 tháng 7 năm 2019 qua hình thức chuyển đổi khoản vay và lãi vay với giá trị lần lượt là 225.000.000.000 VND và VND 2.475.000.000. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Adec giảm từ 76,52% còn 54,33% tại ngày này, và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tăng thêm là 33.717.710.731 VND được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 21.1*).

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

5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	71.916.243	158.101.597
Tiền gửi ngân hàng	14.339.057.508	31.101.920.221
TỔNG CỘNG	14.410.973.751	31.260.021.818

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:		
Công ty con phát hành cổ phiếu cho cổ đông không kiểm soát thông qua việc hoán đổi khoản vay và lãi vay (<i>Thuyết minh số 21.1</i>)	227.475.000.000	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng mua đất nền	25.029.301.474	27.485.138.114
Cục Hải quan Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	3.295.400.261	3.295.400.261
Công ty TNHH Bệnh viện Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261
Khác	1.629.547.358	1.810.697.358
TỔNG CỘNG	33.249.511.354	35.886.497.994
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (<i>Thuyết minh số 9</i>)	(4.164.157.719)	(4.099.287.985)
GIÁ TRỊ THUẦN	29.085.353.635	31.787.210.009

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

7. 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	1.465.813.467	1.925.241.637
TỔNG CỘNG	1.465.813.467	48.425.241.637
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9)	(583.855.258)	(533.855.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	881.958.209	47.891.386.379

8. 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
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng (*)	79.865.555	1.689.865.555
Tạm ứng nhân viên	32.000.000	122.500.000
Tạm ứng đền bù và triển khai dự án	-	29.438.720.905
Khác	690.803.060	606.198.060
TỔNG CỘNG	4.381.626.615	35.436.242.520
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)	(4.069.122.346)	(3.592.492.200)
GIÁ TRỊ THUẦN	312.504.269	31.843.750.320

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khách hàng	4.164.157.719	4.099.287.985
Dự phòng các khoản phải thu khác	4.069.122.346	3.592.492.200
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	533.855.258
TỔNG CỘNG	8.817.135.323	8.225.635.443

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.225.635.443	4.724.432.976
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	591.499.880	3.598.958.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(97.755.533)
Số cuối năm	<u>8.817.135.323</u>	<u>8.225.635.443</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.132.444.374.052	758.656.951.507
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức,		
Phước Lộc – Nhà Bè (*)	869.217.582.185	553.960.002.076
Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ	250.738.706.334	192.050.526.990
Dự án Khu dân cư Long An A	12.488.085.533	12.646.422.441
Công cụ, dụng cụ	8.400.000	8.400.000
TỔNG CỘNG	1.132.452.774.052	758.665.351.507

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 4.165.562.000 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 VND) vào bất động sản dở dang.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí dịch vụ môi giới	-	6.000.000.000
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	116.004.348	394.414.764
TỔNG CỘNG	116.004.348	6.394.414.764

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm và số cuối năm	90.000.000	1.994.203.737	464.796.812	2.549.000.549
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	90.000.000	-	239.414.994	329.414.994
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(90.000.000)	(172.295.632)	(285.953.176)	(548.248.808)
Khấu hao trong năm	-	(332.367.292)	(43.985.455)	(376.352.747)
Số cuối năm	(90.000.000)	(504.662.924)	(329.938.631)	(924.601.555)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	1.821.908.105	178.843.636	2.000.751.741
Số cuối năm	-	1.489.540.813	134.858.181	1.624.398.994

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh 14.1</i>)	463.011.435.000	478.512.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh 14.2</i>)	-	15.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>463.011.435.000</u>	<u>494.012.000.000</u>

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

<i>Tên công ty</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
		(<i>%</i>)	VND	(<i>%</i>)	VND
Công ty Cổ phần Đông 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, Nhóm Công ty hoàn tất việc mua thêm 1.409.866 cổ phần phát hành mới của Mỹ Xuân với tổng giá trị là 14.098.665.000 VND (*Thuyết minh số 28*).

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2019 và ngày 16 tháng 11 năm 2019, Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 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	
		%	Giá trị	%	Giá trị
		sở hữu (%)	ghi sổ VND	sở hữu (%)	ghi sổ 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, Nhóm 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.

15. 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
Kho bạc Nhà nước Quận 7	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	170.080.500	637.976.242
Công ty TNHH TM DV Tư vấn Xây dựng Hoàng Phúc	85.407.383	516.160.000
Khác	369.716.335	380.694.577
TỔNG CỘNG	1.509.101.202	2.418.727.803

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ứng trước chuyển nhượng Dự án Khu dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP HCM	2.662.363.636	166.419.391.000
Nhận ứng trước mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An A	1.513.753.800	1.352.478.800
TỔNG CỘNG	4.176.117.436	167.771.869.800

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.619.065.886	1.610.000.000	(1.297.802.508)	11.931.263.378
Thuế giá trị gia tăng	<u>657.566.667</u>	<u>17.259.859.259</u>	<u>(989.628.256)</u>	<u>16.927.797.670</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.276.632.553</u>	<u>18.869.859.259</u>	<u>(2.287.430.764)</u>	<u>28.859.061.048</u>
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.690.742.243	7.863.951.579	(81.988.544.751)	6.566.149.071
Thuế thu nhập cá nhân	134.616.039	5.690.068.815	(5.624.695.163)	199.989.691
Thuế giá trị gia tăng	-	389.998.966	(279.331.041)	110.667.925
Các loại thuế khác	-	<u>2.355.576.231</u>	<u>(2.355.576.231)</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>80.825.358.282</u>	<u>16.299.595.591</u>	<u>(90.248.147.186)</u>	<u>6.876.806.687</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	1.727.394.876	-
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>168.842.366</u>	<u>434.010.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.499.802.422</u>	<u>46.402.575.180</u>

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận trước của khách hàng mua dự án (*)	282.100.000.000	-
Tiền sử dụng đất phải nộp	2.365.835.301	2.365.835.301
Khác	1.125.064.510	1.551.556.643
	<u>285.590.899.811</u>	<u>3.917.391.944</u>
Dài hạn		
Khoản ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (**)	100.024.400.000	100.024.400.000
TỔNG CỘNG	<u>385.615.299.811</u>	<u>103.941.791.944</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	385.615.299.811	103.941.791.944

(*) Đây là khoản nhận trước từ khách hàng liên quan đến Hợp đồng Nguyên tắc về Dự án Quận 7.

(**) Khoản này bao gồm tiền nhận trước hợp tác đầu tư trị giá 100.000.000.000 VND theo Hợp đồng số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC.

20. VAY NGẮN HẠN

	VND		
	Vay bên khác (*)	Vay thấu chi ngân hàng (**)	Tổng cộng
Số đầu năm	-	-	-
Thay đổi trong năm			
Vay	352.300.000.000	1.451.220.909	353.751.220.909
Trả nợ vay	(77.000.000.000)	-	(77.000.000.000)
Chuyển đổi sang vốn cổ phần của Công ty con	(225.000.000.000)	-	(225.000.000.000)
Phân loại sang phải trả ngắn hạn khác	(44.000.000.000)	-	(44.000.000.000)
Số cuối năm	<u>6.300.000.000</u>	<u>1.451.220.909</u>	<u>7.751.220.909</u>

(*) Đây là các khoản vay tín chấp có thời hạn 6 tháng từ các cá nhân cho mục đích bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất không quá 12%/năm.

(**) 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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước:							
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	12.713.608.236	452.055.479	85.691.865.401	89.321.818.986	735.683.812.115
Thay đổi tỉ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(1.573.858.174)	1.573.858.174	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	276.237.644.035	4.199.236.087	280.436.880.122
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.713.348.000)	-	(1.713.348.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	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	356.928.955.262	95.094.913.247	1.014.407.344.237
Năm nay:							
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	356.928.955.262	95.094.913.247	1.014.407.344.237
Thay đổi tỉ lệ sở hữu trong công ty con (*)	-	-	-	-	(2.239.907.142)	(1.487.145.858)	(3.727.053.000)
Chuyển đổi khoản vay và lãi vay sang vốn cổ phần của Công ty con (**)	-	-	-	-	33.717.710.731	193.757.289.269	227.475.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	23.980.521.098	978.290.272	24.958.811.370
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	410.387.279.949	288.343.346.930	1.261.114.102.607

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Vào ngày 28 tháng 3 năm 2019, Nhóm Công ty hoàn tất mua lại 138.039 cổ phần, tương ứng với 0,37% tỷ lệ sở hữu trong Adec từ cổ đông không kiểm soát, với tổng giá trị là 3.727.053.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Adec tăng từ 76,15% lên 76,52% tại ngày này. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tăng thêm với giá trị là 2.239.907.142 VND được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

(**) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2019, Adec hoàn tất việc phát hành 15.165.000 cổ phiếu cho cổ đông không kiểm soát theo phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02.1607/2019/NQ-ĐHĐCĐ-ADEC ngày 16 tháng 7 năm 2019 qua hình thức chuyển đổi khoản vay và lãi vay với giá trị lần lượt là 225.000.000.000 VND và VND 2.475.000.000. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Adec giảm từ 76,52% còn 54,33% tại ngày này, và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tăng thêm là 33.717.710.731 VND được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

21.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

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

21.3 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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	23.980.521.098	276.237.644.035
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	(2.000.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	23.980.521.098	274.237.644.035
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	480	5.485

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2019 ngày 26 tháng 4 năm 2019.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	10.629.969.473	36.964.151.927
Trong đó:		
Doanh thu bán đất nền	8.056.482.182	18.050.501.272
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.573.487.291	8.293.650.655
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	10.620.000.000

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	31.946.964.000	352.533.833.504
Lãi tiền gửi và cho vay	214.443.132	925.345.942
Khác	13.213.491	278.958.000
TỔNG CỘNG	32.174.620.623	353.738.137.446

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	567.317.119	-
Khác	-	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	567.317.119	2.000.000.000

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán đất nền	2.398.970.250	8.470.711.854
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.552.861.510	3.512.940.578
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	7.285.809.993
TỔNG CỘNG	3.951.831.760	19.269.462.425

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	4.411.996.284	3.728.086.406
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.650.773.075	3.300.062.756
Dự phòng	591.499.880	3.561.817.467
Chi phí khấu hao và hao mòn	264.951.815	79.982.286
Chi phí khác	1.480.966.643	1.329.287.854
TỔNG CỘNG	9.400.187.697	11.999.236.769

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.629.350.549	3.671.749.493
Tiền chậm nộp của khách hàng	4.508.896.000	2.764.482.583
Khác	120.454.549	907.266.910
Chi phí khác	1.735.720.909	1.102.754.350
Khác	1.735.720.909	1.102.754.350
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	2.893.629.640	2.568.995.143

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.863.951.579	80.692.021.422
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	15.441.778
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.043.879.789)</u>	<u>(1.141.758.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.820.071.790</u>	<u>79.565.705.200</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>31.778.883.160</u>	<u>360.002.585.322</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	6.355.776.632	72.000.517.064
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	464.295.158	266.258.080
Điều chỉnh hợp nhất	-	9.474.770.899
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	15.441.778
Lỗi năm trước chuyển sang	-	<u>(2.191.282.621)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>6.820.071.790</u>	<u>79.565.705.200</u>

27.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
	VND			
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.185.637.789	1.141.758.000	1.043.879.789	1.141.758.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.185.637.789	1.141.758.000		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			1.043.879.789	1.141.758.000

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với 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
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Góp vốn	14.098.665.000	-

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

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

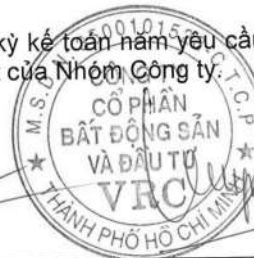
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020