

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 27

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 GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 ngày 13 tháng 6 năm 2022.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.05.06, Tầng 5, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Từ Như Quỳnh	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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Từ Như Quỳnh.

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 25 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61436149/22989733/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 27, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		193.993.769.405	2.660.640.362
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	48.421.162	299.225.759
111	1. Tiền		48.421.162	149.225.759
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	150.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		180.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	180.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.837.744.335	2.349.914.603
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.098.051.724	1.800.273.624
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	916.353.467	909.353.467
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	12.950.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	4.335.404.272	5.102.352.640
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(5.462.065.128)	(5.462.065.128)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		107.603.908	11.500.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	107.603.908	11.500.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		972.733.083.069	952.586.718.060
220	I. Tài sản cố định		1.481.617.069	1.150.170.060
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	38.530.911	57.796.365
222	Nguyên giá		192.654.545	192.654.545
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(154.123.634)	(134.858.180)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	1.443.086.158	1.092.373.695
228	Nguyên giá		2.096.669.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(653.583.005)	(535.173.468)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		-	469.122.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	469.122.000
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	971.251.466.000	950.967.426.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		487.955.991.000	487.955.991.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		483.295.475.000	463.011.435.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.166.726.852.474	955.247.358.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		217.813.860.261	6.753.717.455
310	I. Nợ ngắn hạn		217.813.860.261	6.753.717.455
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	668.896.984	668.896.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	500.000.000	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	805.454.926	583.079.520
314	4. Phải trả người lao động		-	56.700.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.683.565.180	1.703.565.180
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	193.017.569.222	614.464.222
320	7. Vay ngắn hạn	20	18.080.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.10	3.058.373.949	3.127.011.549
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		948.912.992.213	948.493.640.967
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	948.912.992.213	948.493.640.967
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		386.529.516.485	386.110.165.239
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		386.110.165.239	384.966.219.502
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		419.351.246	1.143.945.737
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.166.726.852.474	955.247.358.422



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22.1	1.306.296.296	2.215.000.000
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	23	(51.780.000)	(48.360.000)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		1.254.516.296	2.166.640.000
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	244.477.416	2.893.566
26	5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(959.789.655)	(899.936.477)
30	6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		539.204.057	1.269.597.089
31	7. Thu nhập khác		-	72.403.249
32	8. Chi phí khác		-	(317.718.110)
40	9. Lỗ khác		-	(245.314.861)
50	10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		539.204.057	1.024.282.228
51	11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(119.852.811)	(272.446.068)
60	12. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		419.351.246	751.836.160



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		539.204.057	1.024.282.228
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	12, 13	137.674.991	79.034.742
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(186.699.316)	(2.893.566)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		490.179.732	1.100.423.404
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		1.645.901.775	(909.994.000)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		192.928.927.595	(225.130.595)
12	Tăng chi phí trả trước		(96.103.908)	(50.242.408)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(775.157.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(68.637.600)	(26.534.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		194.900.267.594	(886.635.587)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(193.000.000.000)	(260.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		50.000.000	260.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.284.040.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		2.967.809	2.893.566
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(213.231.072.191)	2.893.566
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	25.480.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(7.400.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		18.080.000.000	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(250.804.597)	(883.742.021)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		299.225.759	1.119.129.427
70	Tiền cuối kỳ	4	48.421.162	235.387.406



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng 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 GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 ngày 13 tháng 6 năm 2022.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.05.06, Tầng 5, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 6 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 25 tháng 8 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

3.6 Chi phí 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 Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.9 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.

3.10 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 giữa niên độ.

3.11 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng 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)

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

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

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

3.13 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 mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	21.797.899	38.918.506
Tiền gửi ngân hàng	26.623.263	110.307.253
Các khoản tương đương tiền	-	150.000.000
TỔNG CỘNG	48.421.162	299.225.759

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện khoản ủy thác cho cá nhân với thời hạn còn lại không quá 12 tháng theo Thỏa thuận nguyên tắc ngày 1 tháng 3 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên khác	1.098.051.724	1.140.273.624
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	660.000.000
TỔNG CỘNG	1.098.051.724	1.800.273.624
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 10)	(822.621.724)	(822.621.724)
GIÁ TRỊ THUẦN	275.430.000	977.651.900

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại Lắp đặt Thiết bị PCCC Phúc Thịnh	325.498.209	325.498.209
Khác	256.501.860	249.501.860
TỔNG CỘNG	916.353.467	909.353.467
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(583.855.258)	(583.855.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	332.498.209	325.498.209

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần ADEC vay có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Lãi cho vay	183.731.507	-
Tạm ứng cho nhân viên	-	980.000.000
Khác	572.714.765	543.394.640
TỔNG CỘNG	4.335.404.272	5.102.352.640
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
GIÁ TRỊ THUẦN	279.816.126	1.046.764.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	4.055.588.146	4.055.588.146
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng	822.621.724	822.621.724
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	583.855.258	583.855.258
TỔNG CỘNG	<u>5.462.065.128</u>	<u>5.462.065.128</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	5.462.065.128	5.508.338.862
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>5.462.065.128</u>	<u>5.508.338.862</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí bảo trì	82.303.908	-
Chi phí thuê	25.300.000	11.500.000
TỔNG CỘNG	<u>107.603.908</u>	<u>11.500.000</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND
	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>192.654.545</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(134.858.180)
Khấu hao trong kỳ	<u>(19.265.454)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(154.123.634)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>57.796.365</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>38.530.911</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	469.122.000	469.122.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.022.642.860	1.074.026.303	2.096.669.163
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(535.173.468)	(535.173.468)
Hao mòn trong kỳ	-	(118.409.537)	(118.409.537)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	(653.583.005)	(653.583.005)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.022.642.860	69.730.835	1.092.373.695
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.022.642.860	420.443.298	1.443.086.158

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 14.1</i>)	487.955.991.000	487.955.991.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	483.295.475.000	463.011.435.000
TỔNG CỘNG	971.251.466.000	950.967.426.000

14.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Tỷ lệ sở hữu %	Số lượng cổ phần Cổ phần	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Adec ("Adec")	Kinh doanh bất động sản	54,33	28.417.759	487.955.991.000

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đông tau và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân")	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25 %	11.687.470	483.295.475.000 VND	40,25 %	9.659.066	463.011.435.000 VND

Trong kỳ, Mỹ Xuân đã hoàn tất việc phát hành thêm 5.040.000 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty đã mua thêm 2.028.404 cổ phần của Mỹ Xuân với tổng giá trị là 20.284.040.000 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 9.659.066 cổ phần của Công ty nắm giữ được sử dụng để thế chấp cho khoản vay trái phiếu dài hạn của Adec.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	35.000.000	35.000.000
TỔNG CỘNG	668.896.984	668.896.984

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện khoản tiền nhận trước từ Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân liên quan đến dịch vụ tư vấn.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế TNDN	251.005.977	119.852.811	-	370.858.788
Thuế giá trị gia tăng	306.534.632	104.703.704	(16.481.109)	394.757.227
Thuế thu nhập cá nhân	25.538.911	15.900.000	(1.600.000)	39.838.911
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	583.079.520	243.456.515	(21.081.109)	805.454.926

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	80.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG	1.683.565.180	1.703.565.180

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhận đặt cọc (*)	192.403.105.000	-
Khác	614.464.222	614.464.222
TỔNG CỘNG	<u>193.017.569.222</u>	<u>614.464.222</u>

(*) Các khoản đặt cọc nhận từ các cá nhân theo các thỏa thuận nguyên tắc lần lượt vào ngày 3 tháng 3 năm 2022 và ngày 16 tháng 3 năm 2022, liên quan đến việc chuyển giao các quyền ưu tiên về hoạt động đầu tư.

20. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vay bên liên quan	-	25.480.000.000	(7.400.000.000)	18.080.000.000

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			
Bà Nguyễn Thu Huyền (Thuyết minh số 26)	<u>18.080.000.000</u>	Ngày 18 tháng 1 năm 2023	0%	Tín chấp

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng 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	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	384.966.219.502	947.349.695.230
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	751.836.160	751.836.160
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	385.718.055.662	948.101.531.390
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	386.110.165.239	948.493.640.967
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	419.351.246	419.351.246
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	386.529.516.485	948.912.992.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

21.3 Cổ đông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND'000)	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND'000)	% sở hữu
Ông Phan Văn Tương	11.462.230	114.622.300	22,92	9.645.230	96.452.300	19,29
Ông Từ Như Quỳnh	6.267.080	62.670.800	12,53	6.267.080	62.670.800	12,53
Cổ đông khác	32.270.690	322.706.900	64,55	34.087.690	340.876.900	68,18
TỔNG CỘNG	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000</u>	<u>100</u>	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000</u>	<u>100</u>

21.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.306.296.296	2.215.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	1.296.296.296	2.200.000.000
<i>Doanh thu từ bên khác</i>	10.000.000	15.000.000

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lãi tiền gửi và cho vay	186.699.316	2.893.566
Khác	57.778.100	-
TỔNG CỘNG	244.477.416	2.893.566

23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	51.780.000	48.360.000

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí nhân viên	510.464.000	424.948.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.154.583	294.973.199
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12 và 13)	137.674.991	79.034.742
Chi phí khác	86.496.081	100.979.659
TỔNG CỘNG	959.789.655	899.936.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>119.852.811</u>	<u>272.446.068</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>539.204.057</u>	<u>1.024.282.228</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	107.840.811	204.856.446
<i>Điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được trừ	<u>12.012.000</u>	<u>67.589.622</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>119.852.811</u>	<u>272.446.068</u>

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát và các bên liên quan khác có giao dịch trọng yếu trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Adec	Công ty con
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết
Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Thành viên HĐQT kiêm TGD

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Adec	Công ty con	Cho vay	13.000.000.000	260.000.000
		Thu hồi khoản vay	50.000.000	260.000.000
		Lãi cho vay	183.731.507	-
		Phải thu khác	29.320.125	-
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	1.296.296.296	2.200.000.000
Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Thành viên HĐQT kiêm TGD	Vay	25.480.000.000	-
		Trả nợ vay	7.400.000.000	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	-	<u>660.000.000</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Adec	Công ty con	Cho vay	<u>12.950.000.000</u>	<u>-</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Adec	Công ty con	Lãi vay	183.731.507	-
		Khác	29.320.125	-
			<u>213.051.632</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	500.000.000	-
Vay ngắn hạn				
Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	Vay	18.080.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lương và thưởng	265.900.000	255.400.000

27. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

PHỤ LỤC

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 (VND)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021 (VND)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>419.351.246</u>	<u>751.836.160</u>	<u>-44%</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 thấp hơn so với cùng kỳ năm 2021 là do Công ty giảm khối lượng dịch vụ thực hiện trong kỳ.



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

