

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 2018

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, 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 | |
| Ông Nguyễn Văn Bé | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên | |
| Ông Lý Thanh Nhã | Phó Chủ tịch | miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2018 |

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 | bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2018 |
| Bà Trần Thị Phương Khanh | Thành viên | bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2018 |
| Bà Chung Ngọc Nghi | Thành viên | bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2018 |

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 | bổ nhiệm ngày 5 tháng 11 năm 2018 |
| | Giám đốc tài chính | bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018 |
| Ông Trần Tuấn Linh | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018 |

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 2018.

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 2018, 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 28 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61436149/20363238-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 28 tháng 3 năm 2019 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 2018, 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 2018, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 6 tháng 4 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 919.724.352.586 | 1.008.099.927.517 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 31.260.021.818 | 71.638.155.403 |
| 111 | 1. Tiền | | 31.260.021.818 | 51.638.155.403 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | 20.000.000.000 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 111.522.346.708 | 322.448.693.912 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 35.886.497.994 | 121.375.213.031 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 48.425.241.637 | 1.471.941.428 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | | - | 6.364.184.182 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 35.436.242.520 | 197.961.788.247 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (8.225.635.443) | (4.724.432.976) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | | 758.665.351.507 | 612.961.471.415 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 10 | 758.665.351.507 | 612.961.471.415 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 18.276.632.553 | 1.051.606.787 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 6.000.000.000 | 37.989.768 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 18 | 657.566.667 | 1.012.251.880 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 11.619.065.886 | 1.365.139 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 499.359.472.528 | 9.357.200.270 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 359.558.600 | 359.558.600 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | | 359.558.600 | 359.558.600 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 3.451.741.164 | 1.039.006.497 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 2.000.751.741 | 16.363.637 |
| 222 | Nguyên giá | | 2.549.000.549 | 393.942.267 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (548.248.808) | (377.578.630) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 1.450.989.423 | 1.022.642.860 |
| 228 | Nguyên giá | | 1.627.547.163 | 1.149.392.860 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (176.557.740) | (126.750.000) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | - | 7.285.809.993 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | - | 9.225.460.278 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | - | (1.939.650.285) |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 15 | 494.012.000.000 | - |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | | 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 | | 1.536.172.764 | 672.825.180 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 394.414.764 | 672.825.180 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 27.3 | 1.141.758.000 | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1.419.083.825.114 | 1.017.457.127.787 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 404.676.480.877 | 281.773.315.672 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 304.652.080.877 | 175.307.679.721 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 2.418.727.803 | 1.309.353.929 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 167.771.869.800 | 133.006.446.455 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 80.825.358.282 | 32.220.999.439 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | - | 261.611.467 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 46.402.575.180 | 2.379.185.555 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 3.917.391.944 | 4.073.058.397 |
| 321 | 7. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 878.054.336 | 878.054.336 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.438.103.532 | 1.178.970.143 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 100.024.400.000 | 106.465.635.951 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 20 | 100.024.400.000 | 106.465.635.951 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.014.407.344.237 | 735.683.812.115 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21.1 | 1.014.407.344.237 | 735.683.812.115 |
| 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 | 12.713.608.236 |
| 420 | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 452.055.479 | 452.055.479 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 356.928.955.262 | 85.691.865.401 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 82.265.169.401 | 6.984.031.667 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 274.663.785.861 | 78.707.833.734 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 95.094.913.247 | 89.321.818.986 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 1.419.083.825.114 | 1.017.457.127.787 |




Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|------------------|------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 36.964.151.927 | 82.050.036.591 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 22.1 | - | (1.042.982.606) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 36.964.151.927 | 81.007.053.985 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 24 | (19.269.462.425) | (21.448.892.324) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 17.694.689.502 | 59.558.161.661 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22.2 | 353.738.137.446 | 18.189.337.127 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 23 | (2.000.000.000) | (877.323.851) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | - | (1.604.472.833) |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | (11.999.236.769) | (6.887.126.556) |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 357.433.590.179 | 69.983.048.381 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 26 | 3.671.749.493 | 33.167.725.844 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 26 | (1.102.754.350) | (3.710.198.067) |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | 26 | 2.568.995.143 | 29.457.527.777 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 360.002.585.322 | 99.440.576.158 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | (80.707.463.200) | (22.322.958.145) |
| 52 | 15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 27.3 | 1.141.758.000 | - |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 280.436.880.122 | 77.117.618.013 |
| 61 | 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 276.237.644.035 | 78.707.833.734 |
| 62 | 18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 4.199.236.087 | (1.590.215.721) |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 21.4 | 5.249 | 3.516 |
| 71 | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 21.4 | 5.249 | 3.516 |




Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | 360.002.585.322 | 99.440.576.158 |
| | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | | |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định | 12, 13 | 79.982.286 | 583.726.161 |
| 03 | Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | 3.501.202.467 | (3.385.475.762) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (356.793.369.453) | (31.197.961.965) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | - | 1.604.472.833 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 6.790.400.622 | 67.045.337.425 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 15.694.643.234 | (103.729.171.176) |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | (325.325.216.223) | 31.465.127.115 |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | 9.746.613.502 | (74.570.538.607) |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (5.683.599.816) | (696.959.947) |
| 13 | Giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 2.382.756.419 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | - | (1.604.472.833) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (22.884.887.239) | (920.049.060) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (454.214.611) | (587.403.112) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (322.116.260.531) | (81.215.373.776) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | | (2.665.012.585) | (32.727.273) |
| 22 | Tiền thu do chuyển nhượng bất động sản đầu tư | | 10.620.000.000 | 7.060.000.000 |
| 23 | Tiền chi cho vay | | - | (107.364.184.182) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 6.364.184.182 | 114.000.000.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (478.512.000.000) | (308.639.543.877) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 745.512.683.907 | 3.659.339.471 |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay | | 925.345.942 | 3.246.367.350 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 282.245.201.446 | (288.070.748.511) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND


| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|------------------|------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | | - | 390.261.118.000 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 46.145.973.522 | 24.553.877.042 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (46.145.973.522) | (29.270.648.154) |
| 36 | Cổ tức đã trả | | (507.074.500) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (507.074.500) | 385.544.346.888 |
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (40.378.133.585) | 16.258.224.601 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 71.638.155.403 | 55.379.930.802 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 31.260.021.818 | 71.638.155.403 |



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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, 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 2018 là 31 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 29).

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 | 76,15 | 60,06 |

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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018.

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 và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 khấu trừ 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 khấu hao 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 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

| | |
|--------------------------|--------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 25 năm |
|--------------------------|--------|

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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.

3.9 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 chuyển 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.

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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 hoặc lỗ 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 hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 đã 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. NGHIỆP VỤ GÓP VỐN VÀ CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ

4.1 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Adec (“Adec”)

Ngày 20 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty hoàn tất việc góp thêm vốn vào Adec trị giá 164.563.674.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Adec tăng từ 60,06% lên 76,15% tại ngày này. Chênh lệch từ việc tăng tỷ lệ sở hữu với giá trị là 1.573.858.174 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).

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn (“VRC Sài Gòn”)

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 29.450.000 cổ phần, tương ứng với 95% tỷ lệ sở hữu trong VRC Sài Gòn với giá chuyển nhượng là 739.040.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2018 ngày 27 tháng 4 năm 2018 và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 20 tháng 4 năm 2018.

Theo đó, khoản lãi trị giá 352.533.833.504 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 22.2) và khoản đầu tư vào VRC Sài Gòn trở thành khoản đầu tư khác của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 15.2).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 158.101.597 | 60.830.981 |
| Tiền gửi ngân hàng | 31.101.920.221 | 51.577.324.422 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 20.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 31.260.021.818 | 71.638.155.403 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|---|-----------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu khách hàng mua đất nền | 27.485.138.114 | 103.690.146.514 |
| 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 |
| Phải thu khách hàng về chuyển nhượng vốn | - | 7.305.510.939 |
| Khác | 1.810.697.358 | 3.788.893.056 |
| TỔNG CỘNG | 35.886.497.994 | 121.375.213.031 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 9) | (4.099.287.985) | (4.136.164.518) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 31.787.210.009 | 117.239.048.513 |

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 | 1.925.241.637 | 1.471.941.428 |
| TỔNG CỘNG | 48.425.241.637 | 1.471.941.428 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 9) | (533.855.258) | (514.119.258) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 47.891.386.379 | 957.822.170 |

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|--|-----------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tạm ứng đền bù và triển khai dự án | 29.438.720.905 | 192.429.226.905 |
| Phải thu do thanh lý hợp đồng | 3.578.958.000 | 4.100.000.000 |
| Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng (*) | 1.689.865.555 | 79.865.555 |
| Tạm ứng nhân viên | 122.500.000 | 574.256.349 |
| Khác | 606.198.060 | 778.439.438 |
| TỔNG CỘNG | 35.436.242.520 | 197.961.788.247 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9) | (3.592.492.200) | (74.149.200) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 31.843.750.320 | 197.887.639.047 |
| Trong đó: | | |
| <i>Phải thu bên khác</i> | 31.843.750.320 | 197.887.639.047 |

(*) 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

| | VND | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự phòng phải thu khách hàng | 4.099.287.985 | 4.136.164.518 |
| Dự phòng các khoản phải thu khác | 3.592.492.200 | 74.149.200 |
| Dự phòng trả trước cho người bán | 533.855.258 | 514.119.258 |
| TỔNG CỘNG | <u>8.225.635.443</u> | <u>4.724.432.976</u> |

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

| | VND | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 4.724.432.976 | 1.799.490.991 |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | 3.598.958.000 | - |
| Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | 3.355.877.261 |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm | (97.755.533) | - |
| Trừ: Giảm do thoái vốn trong công ty con | - | (430.935.276) |
| Số cuối năm | <u>8.225.635.443</u> | <u>4.724.432.976</u> |

10. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang | 758.656.951.507 | 612.953.071.415 |
| Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè | 553.960.002.076 | 284.264.183.421 |
| Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ | 192.050.526.990 | 197.120.522.900 |
| Dự án Khu dân cư Long An A | 12.646.422.441 | 12.670.499.215 |
| Dự án Khu nhà ở cao tầng, Phường Phú Thuận, Quận 7 (*) | - | 118.897.865.879 |
| Công cụ dụng cụ | 8.400.000 | 8.400.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>758.665.351.507</u> | <u>612.961.471.415</u> |

(*) Giảm do chuyển nhượng khoản đầu tư vào VRC Sài Gòn – công ty con trước đây (Thuyết minh số 4.2).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | VND | |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Phí dịch vụ môi giới | 6.000.000.000 | - |
| Công cụ dụng cụ | - | 37.989.768 |
| | <u>6.000.000.000</u> | <u>37.989.768</u> |
| Dài hạn | | |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 394.414.764 | 672.825.180 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.394.414.764</u> | <u>710.814.948</u> |

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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 | 90.000.000 | - | 303.942.267 | 393.942.267 |
| Mua mới | - | 1.994.203.737 | 192.654.545 | 2.186.858.282 |
| Thanh lý | - | - | (31.800.000) | (31.800.000) |
| Số cuối năm | 90.000.000 | 1.994.203.737 | 464.796.812 | 2.549.000.549 |
| Trong đó: | | | | |
| 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) | - | (287.578.630) | (377.578.630) |
| Khấu hao trong năm | - | (172.295.632) | (30.174.546) | (202.470.178) |
| Thanh lý | - | - | 31.800.000 | 31.800.000 |
| Số cuối năm | (90.000.000) | (172.295.632) | (285.953.176) | (548.248.808) |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số đầu năm | - | - | 16.363.637 | 16.363.637 |
| Số cuối năm | - | 1.821.908.105 | 178.843.636 | 2.000.751.741 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 1.022.642.860 | 126.750.000 | 1.149.392.860 |
| Mua mới | - | 478.154.303 | 478.154.303 |
| 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 | - | (126.750.000) | (126.750.000) |
| Hao mòn trong năm | - | (49.807.740) | (49.807.740) |
| Số cuối năm | - | <u>(176.557.740)</u> | <u>(176.557.740)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | <u>1.022.642.860</u> | - | <u>1.022.642.860</u> |
| Số cuối năm | <u>1.022.642.860</u> | <u>428.346.563</u> | <u>1.450.989.423</u> |

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | |
| Nguyên giá: | | |
| Số đầu năm | 9.225.460.278 | |
| Nhượng bán | <u>(9.225.460.278)</u> | |
| Số cuối năm | - | |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | |
| Số đầu năm | (1.939.650.285) | |
| Nhượng bán | <u>1.939.650.285</u> | |
| Số cuối năm | - | |
| Giá trị còn lại: | | |
| Số đầu năm | <u>7.285.809.993</u> | |
| Số cuối năm | - | |

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh 15.1</i>) | 478.512.000.000 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh 15.2</i>) | 15.500.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>494.012.000.000</u> | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

15.2 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 | sở hữu | ghi sổ |
| | | (%) | VND | (%) | VND |
| VRC Sài Gòn (Thuyết minh số 4.2) | Kinh doanh bất động sản | 5 | <u>15.500.000.000</u> | - | <u>-</u> |

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Socon Việt Nam | 637.976.242 | - |
| Công ty TNHH Kim khí Đông Phương | 633.896.984 | 633.896.984 |
| Công ty TNHH TM DV Tư vấn Xây dựng Hoàng Phúc | 516.160.000 | - |
| Kho bạc Nhà nước Quận 7 | 250.000.000 | 250.000.000 |
| Khác | 380.694.577 | 425.456.945 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.418.727.803</u> | <u>1.309.353.929</u> |

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ứng trước chuyển nhượng Dự án Khu dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP HCM | 166.419.391.000 | 131.693.100.455 |
| Ứng trước mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An A | <u>1.352.478.800</u> | <u>1.313.346.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>167.771.869.800</u> | <u>133.006.446.455</u> |

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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu năm | Số tăng trong năm | Số giảm trong năm | Giảm do thanh lý công ty con | VND Số cuối năm |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Phải thu | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 11.619.065.886 | - | - | 11.619.065.886 |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.012.251.880 | 83.625.345 | (408.789.744) | (29.520.814) | 657.566.667 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.365.139 | - | (1.365.139) | - | - |
| TỔNG CỘNG | 1.013.617.019 | 11.702.691.231 | (410.154.883) | (29.520.814) | 12.276.632.553 |
| Phải trả | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 21.482.564.020 | 80.707.463.200 | (9.655.821.353) | (11.843.463.624) | 80.690.742.243 |
| Thuế giá trị gia tăng | 6.784.348.919 | 18.225.782.375 | (18.980.574.294) | (6.029.557.000) | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 280.350.605 | 1.415.289.200 | (1.520.764.751) | (40.259.015) | 134.616.039 |
| Các loại thuế khác | 3.673.735.895 | 185.269.217 | (3.859.005.112) | - | - |
| TỔNG CỘNG | 32.220.999.439 | 100.533.803.992 | (34.016.165.510) | (17.913.279.639) | 80.825.358.282 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư (*) | 44.365.000.000 | - |
| Chi phí dự án | 1.603.565.180 | 2.379.185.555 |
| Chi phí khác | 434.010.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 46.402.575.180 | 2.379.185.555 |

(*) Khoản này thể hiện chi phí trích trước liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của Nhóm Công ty trong VRC Sài Gòn.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Tiền sử dụng đất phải nộp | 2.365.835.301 | 2.365.835.301 |
| Bảo hiểm phải trả và kinh phí công đoàn | 41.035.696 | 32.683.696 |
| Nhận ký quỹ | - | 75.261.250 |
| Khác | 1.510.520.947 | 1.599.278.150 |
| | <u>3.917.391.944</u> | <u>4.073.058.397</u> |
| Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (*) | 100.024.400.000 | 100.099.661.250 |
| Kinh phí bảo trì dự án | - | 6.365.974.701 |
| | <u>100.024.400.000</u> | <u>106.465.635.951</u> |
| TỔNG CỘNG | 103.941.791.944 | 110.538.694.348 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả bên khác</i> | <i>103.941.791.944</i> | <i>110.538.694.348</i> |

(*) Khoản này bao gồm tiền nhận ký quỹ trị giá 100.000.000.000 VND theo Hợp đồng số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC.

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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 | Tổng cộng |
|--|-----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------|
| Năm trước: | | | | | | | VND |
| Số đầu năm | 145.047.620.000 | 12.195.726.013 | 12.713.608.236 | 452.055.479 | 6.105.212.359 | 878.819.308 | 177.393.041.395 |
| Tăng vốn | 354.952.380.000 | 35.308.738.000 | - | - | - | - | 390.261.118.000 |
| Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - | 90.912.034.707 | 90.912.034.707 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 78.707.833.734 | (1.590.215.721) | 77.117.618.013 |
| Thay đổi do thanh lý công ty con | - | - | - | - | 878.819.308 | (878.819.308) | - |
| Số cuối 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 |
| Năm nay: | | | | | | | |
| 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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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 | 500.000.000.000 | 145.047.620.000 |
| Tăng trong năm | - | 354.952.380.000 |
| Số cuối năm | <u>500.000.000.000</u> | <u>500.000.000.000</u> |

21.3 Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------------|-------------|
| | 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 |

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 sau thuế (VND) | 276.237.644.035 | 78.707.833.734 |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*) | <u>(13.811.882.202)</u> | <u>(1.713.348.000)</u> |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 262.425.761.833 | 76.994.485.734 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (<i>cổ phiếu</i>) | <u>50.000.000</u> | <u>21.895.551</u> |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 5.249 | 3.516 |

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2018 ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("NQĐHĐCĐ 2018").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018 theo NQĐHĐCĐ 2018.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. DOANH THU

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

| | VND | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 36.964.151.927 | 82.050.036.591 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu bán đất nền</i> | 18.050.501.272 | 69.703.353.636 |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư</i> | 10.620.000.000 | 8.000.000.000 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i> | 8.293.650.655 | 4.346.682.955 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Hàng bán trả lại | - | (1.042.982.606) |
| DOANH THU THUẦN | 36.964.151.927 | 81.007.053.985 |

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư | 352.533.833.504 | 4.919.363.805 |
| Lãi tiền gửi và cho vay | 925.345.942 | 3.084.965.947 |
| Lãi đầu tư chứng khoán | - | 9.987.299.161 |
| Khác | 278.958.000 | 197.708.214 |
| TỔNG CỘNG | 353.738.137.446 | 18.189.337.127 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---------------------------|----------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi vay | - | 1.604.472.833 |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư | - | (1.685.626.742) |
| Khác | 2.000.000.000 | 958.477.760 |
| TỔNG CỘNG | 2.000.000.000 | 877.323.851 |

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn bán đất nền | 8.470.711.854 | 13.520.558.885 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư | 7.285.809.993 | 5.306.476.389 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 3.512.940.578 | 2.621.857.050 |
| TỔNG CỘNG | 19.269.462.425 | 21.448.892.324 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | VND | |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lương | 3.728.086.406 | 4.365.513.125 |
| Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | 3.561.817.467 | (430.935.276) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.300.062.756 | 1.613.307.327 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 79.982.286 | 78.302.014 |
| Chi phí khác | 1.329.287.854 | 1.260.939.366 |
| TỔNG CỘNG | <u>11.999.236.769</u> | <u>6.887.126.556</u> |

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 3.671.749.493 | 33.167.725.844 |
| Tiền phạt chậm nộp của khách hàng | 2.764.482.583 | - |
| Lãi thanh lý tài sản cố định | - | 24.022.786.726 |
| Khác | 907.266.910 | 9.144.939.118 |
| Chi phí khác | 1.102.754.350 | 3.710.198.067 |
| Thuế bị truy thu và tiền phạt | 718.946.047 | 964.355.322 |
| Chi phí xử lý công nợ | - | 2.067.992.691 |
| Khác | 383.808.303 | 677.850.054 |
| LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC | <u>2.568.995.143</u> | <u>29.457.527.777</u> |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN

| | VND | |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 80.692.021.422 | 20.796.049.834 |
| Thuế TNDN trích thiếu những năm trước | 15.441.778 | 1.526.908.311 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | <u>(1.141.758.000)</u> | <u>-</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>79.565.705.200</u> | <u>22.322.958.145</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>360.002.585.322</u> | <u>99.440.576.158</u> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty | 72.000.517.064 | 19.888.115.232 |
| <i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty:</i> | | |
| Chi phí không được trừ | 266.258.080 | 441.392.500 |
| Điều chỉnh hợp nhất | 9.474.770.899 | (636.329.996) |
| Thuế TNDN trích thiếu những năm trước | 15.441.778 | 1.526.908.311 |
| Lỗi năm trước chuyển sang | <u>(2.191.282.621)</u> | <u>-</u> |
| Khác | - | 1.102.872.098 |
| Chi phí thuế TNDN | <u>79.565.705.200</u> | <u>22.322.958.145</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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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:

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | VND | |
|----------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| | | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| VRC Sài Gòn | Khoản đầu tư khác | Doanh thu dịch vụ tư vấn | 3.000.000.000 | - |

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | VND | |
|-----------------|----------------|------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lương và thưởng | 666.590.909 | 878.855.680 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

29. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

| | Số đầu năm (đã được trình bày trước đây) | Trình bày lại | VND Số đầu năm (được trình bày lại) |
|-----------------------------------|--|-------------------|---|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 114.069.702.092 | 7.305.510.939 | 121.375.213.031 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 205.621.857.786 | (7.660.069.539) | 197.961.788.247 |
| Phải thu dài hạn khác | 5.000.000 | 354.558.600 | 359.558.600 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 3.019.891.000 | 129.986.555.455 | 133.006.446.455 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 7.986.555.455 | (7.986.555.455) | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 126.073.058.397 | (122.000.000.000) | 4.073.058.397 |

30. 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 28 tháng 3 năm 2019