

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý 1 năm 2019

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 23

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.

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.

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.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, M&A, 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 kỳ 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

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

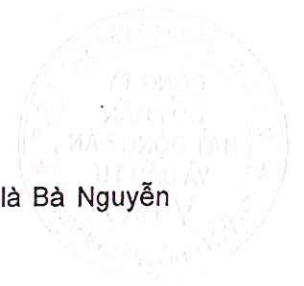
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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



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 quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

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 31 tháng 3 năm 2019, 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 Quý 4 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

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 đã đề cập 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:



Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		72.475.444.965	72.648.786.057
110	<i>I. Tiền</i>	4	20.663.980.501	21.022.965.248
111	1. Tiền		20.663.980.501	21.022.965.248
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		51.803.064.464	51.533.795.464
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	6.142.197.619	4.706.697.619
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	46.433.416.467	47.597.147.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.157.823.560	4.160.323.560
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(4.930.373.182)	(4.930.373.182)
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>		8.400.000	8.400.000
141	1. Hàng tồn kho		8.400.000	8.400.000
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		-	83.625.345
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	83.625.345
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		984.603.546.175	980.619.744.423
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		354.558.600	354.558.600
216	1. Phải thu dài hạn khác		354.558.600	354.558.600
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		1.956.184.415	1.629.833.059
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	166.483.636	178.843.636
222	Nguyên giá		554.796.812	554.796.812
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(388.313.176)	(375.953.176)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.789.700.779	1.450.989.423
228	Nguyên giá		1.996.143.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(206.442.384)	(176.557.740)
250	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	12	981.967.991.000	978.240.938.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	487.955.991.000	484.228.938.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	478.512.000.000	478.512.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.500.000.000	15.500.000.000
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		324.812.160	394.414.764
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		324.812.160	394.414.764
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.057.078.991.140	1.053.268.530.480

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019

VND

Mã.số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		135.045.398.131	131.738.538.389
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		135.045.398.131	131.738.538.389
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.562.968.763	992.887.561
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	80.890.062.089	80.718.833.549
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	46.068.565.180	46.123.015.180
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.125.064.510	1.505.064.510
320	5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		1.000.000.000	-
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		878.054.336	878.054.336
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.520.683.253	1.520.683.253
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		922.033.593.009	921.529.992.091
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	17	922.033.593.009	921.529.992.091
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	17.1	500.000.000.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	17.1	47.504.464.013	47.504.464.013
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	17.1	14.426.956.236	14.426.956.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	17.1	452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17.1	359.650.117.281	359.146.516.363
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		359.146.516.363	37.282.610.753
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		503.600.918	321.863.905.610
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.057.078.991.140	1.053.268.530.480



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng





Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	1.695.000.000	17.228.189.746	1.695.000.000	17.228.189.746
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	195.000.000	7.512.032.389	195.000.000	7.512.032.389
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.500.000.000	9.716.157.357	1.500.000.000	9.716.157.357
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	41.586.287	491.449.505	41.586.287	491.449.505
26	5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	972.085.140	933.426.036	972.085.140	933.426.036
30	6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		569.501.147	9.274.180.826	569.501.147	9.274.180.826
31	7. Thu nhập khác		60.000.000	27.182.000	60.000.000	27.182.000
32	8. Chi phí khác		-	4.493.665	-	4.493.665
40	9. Lợi nhuận khác		60.000.000	22.688.335	60.000.000	22.688.335
50	10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		629.501.147	9.296.869.161	629.501.147	9.296.869.161
51	11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	125.900.229	1.872.872.565	125.900.229	1.872.872.565
60	12. Lợi nhuận sau thuế TNDN		503.600.918	7.423.996.596	503.600.918	7.423.996.596
70	13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		10	148	10	148
71	14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		10	148	10	148

Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2019.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm nay
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		629.501.147	9.296.869.161
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	9	42.244.644	2.727.273
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.586.287)	(4.205.639.512)
08	Lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		630.159.504	5.093.956.922
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(185.643.655)	(2.198.902.174)
11	Giảm các khoản phải trả		(546.093.487)	559.341.442
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		69.602.604	92.978.742
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(7.780.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(1.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(31.975.034)	(4.233.625.068)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(368.596.000)	-
22	Tiền thu do chuyển nhượng bất động sản đầu tư		-	11.000.000.000
24	Tiền thu hồi cho vay		-	6.364.184.182
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.000.000.000)	(60.186.990.248)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	7.305.510.939
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		41.586.287	491.449.505
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(1.327.009.713)	(35.025.845.622)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm nay
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay		1.000.000.000	46.145.973.522
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.000.000.000	46.145.973.522
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(358.984.747)	6.886.502.832
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		21.022.965.248	21.826.232.238
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	20.663.980.501	28.712.735.070

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kê toán trưởng



Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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.

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.

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.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, M&A, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 22

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 11.1. 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 đề ngày 19 tháng 4 năm 2019.

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 và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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 trừ quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng lâu dài.

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 các 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. 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 Các khoản dự phòng

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

3.11 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.

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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

Tiền lãi

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

3.13 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 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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

3.14 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Tiền mặt	36.532.983	144.145.598
Tiền gửi ngân hàng	20.627.447.518	20.878.819.650
TỔNG CỘNG	20.663.980.501	21.022.965.248

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Phải thu từ khách hàng	4.642.197.619	4.706.697.619
<i>Cục Hải quan Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu</i>	3.295.400.261	3.295.400.261
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	1.346.797.358	1.411.297.358
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	1.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.142.197.619	4.706.697.619
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)	(803.761.724)	(803.761.724)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.338.435.895	3.902.935.895

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Trả trước theo hợp đồng môi giới và tư vấn đầu tư	45.500.000.000	46.500.000.000
Khác	933.416.467	1.097.147.467
TỔNG CỘNG	46.433.416.467	47.597.147.467
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(534.119.258)	(534.119.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	45.899.297.209	47.063.028.209

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019

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 và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	2.500.000	2.500.000
Khác	576.365.560	578.865.560
TỔNG CỘNG	4.157.823.560	4.160.323.560
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(3.592.492.200)	(3.592.492.200)
GIÁ TRỊ THUẦN	565.331.360	567.831.360

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Dự phòng phải thu khách hàng	(803.761.724)	(803.761.724)
Dự phòng trả trước cho người bán	(534.119.258)	(534.119.258)
Dự phòng các khoản phải thu khác	(3.592.492.200)	(3.592.492.200)
TỔNG CỘNG	(4.930.373.182)	(4.930.373.182)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	90.000.000	464.796.812	554.796.812
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	90.000.000	464.796.812	554.796.812
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	90.000.000	239.414.994	329.414.994
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(90.000.000)	(285.953.176)	(375.953.176)
Khấu hao trong kỳ	-	(12.360.000)	(12.360.000)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	(90.000.000)	(298.313.176)	(388.313.176)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	178.843.636	178.843.636
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	-	166.483.636	166.483.636

10. 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 2018	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
Mua mới	-	368.596.000	368.596.000
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	1.022.642.860	973.500.303	1.996.143.163
<i>Trong đó:</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đã hao mòn hết	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(176.557.740)	(176.557.740)
Khấu hao	-	(29.884.644)	(29.884.644)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	(206.442.384)	(206.442.384)	(206.442.384)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.022.642.860</u>	<u>428.346.563</u>	<u>1.450.989.423</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	<u>1.022.642.860</u>	<u>767.057.919</u>	<u>1.789.700.779</u>

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	487.955.991.000	484.228.938.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	478.512.000.000	478.512.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.500.000.000	15.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>981.967.991.000</u>	<u>978.240.938.000</u>

11.1. Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 01 tháng 01 năm 2019	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Adec ("Adec")	Kinh doanh Bất động sản	76,52%	487.955.991.000	76,15%	484.228.938.000
TỔNG CỘNG			<u>487.955.991.000</u>		<u>569.478.273.752</u>

11.2. Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 01 tháng 01 năm 2019		Giá gốc đầu tư VND
		Tỷ lệ sở hữu quyết hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu quyết hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu quyết hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu quyết hữu (%)	
Công ty cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Dịch vụ cảng tổng hợp	49	49	49	49	<u>478.512.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Phải trả theo Hợp đồng đầu tư	2.727.053.000	-
Khác	202.018.779	358.990.577
TỔNG CỘNG	<u>3.562.968.763</u>	<u>992.887.561</u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 01 tháng 01 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 3 năm 2019
Thuế TNDN	80.690.742.243	125.900.229	-	80.816.642.472
Thuế giá trị gia tăng	-	48.005.535		48.005.535
Thuế thu nhập cá nhân	28.091.306	20.799.176	(23.476.400)	25.414.082
Thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>80.718.833.549</u>	<u>198.704.940</u>	<u>(27.476.400)</u>	<u>80.890.062.089</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư	44.465.000.000	44.365.000.000
Chi phí dự án (*)	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	-	154.450.000
TỔNG CỘNG	<u>46.068.565.180</u>	<u>46.123.015.180</u>

(*) Khoản này thể hiện chi phí trích trước cho Dự án 52G đã được hoàn thành và bàn giao trước đây.

15. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Bảo hiểm phải trả và kinh phí công đoàn	41.035.696	41.035.696
Khác	1.084.028.814	1.464.028.814
	<u>1.125.064.510</u>	<u>1.505.064.510</u>

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 và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1. 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
Kỳ trước						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2018	500.000.000.000	47.504.464.013	12.713.608.236	452.055.479	40.709.306.753	601.379.434.481
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	321.863.905.610	321.863.905.610
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.713.348.000	-	(1.713.348.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.713.348.000)	(1.713.348.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.146.516.363	921.529.992.091
Kỳ này						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2019	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.146.516.363	921.529.992.091
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	503.600.918	503.600.918
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.650.117.281	922.033.593.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

16.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
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>

16.3. Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
	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

17. DOANH THU

17.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản		11.000.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.695.000.000	6.228.189.746
TỔNG CỘNG	<u>1.695.000.000</u>	<u>17.228.189.746</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	-	15.533.189.746
Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	1.695.000.000	1.695.000.000

17.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Lãi tiền gửi và cho vay	41.586.287	212.491.505
Doanh thu tài chính khác	-	278.958.000
TỔNG CỘNG	<u>41.586.287</u>	<u>491.449.505</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	7.285.809.993
Giá vốn dịch vụ	195.000.000	226.222.396
TỔNG CỘNG	195.000.000	7.512.032.389

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Chi phí nhân viên	565.223.151	523.524.234
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	-	1.580.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.672.711	29.264.320
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.244.644	2.727.273
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	317.069.217	282.573.069
Chi phí khác	23.875.417	90.757.140
TỔNG CỘNG	972.085.140	933.426.036

20. 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.

20.1. Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	125.900.229	1.872.872.565
TỔNG CỘNG	125.900.229	1.872.872.565

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	629.501.147	9.296.869.161
<i>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</i>		
Chi phí không được trừ	-	67.493.665
Thu nhập chịu thuế	-	9.364.362.826
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN	125.900.229	1.872.872.565

20.2. 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 thu nhập 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.

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Adec	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.500.000.000	1.500.000.000
		Doanh thu cho thuê văn phòng	195.000.000	195.000.000

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Adec	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	1.500.000.000	-
TỔNG CỘNG			1.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
Lương và thưởng	<u>158.000.000</u>	<u>177.000.000</u>

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

Không có các sự kiện nào khác 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.

23. PHỤ LỤC GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ

	Quý 1 năm 2019	Quý 1 năm 2018	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	503.600.918	7.423.996.596	(93,22)

Nguyên nhân biến động: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 1 năm 2019 giảm so với Quý 1 năm 2018 chủ yếu do trong kỳ này công ty không có chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng khoản đầu tư của công ty được dự tính hoàn tất trong kỳ sau.



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 04 năm 2019

