

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

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

W
P
V
S
K

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 10 năm 2005 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 2 tháng 7 năm 2020.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	
Bà Phan Chiếu Anh	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2020
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Vân Trang	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban	
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020
Bà Trần Thị Phương Khanh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020
Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo như sau:

Ông Từ Như Quỳnh	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61436149/22005083

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 25, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Huỳnh Ngọc Minh Trần
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4637-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.965.391.750	8.602.035.739
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.119.129.427	4.424.029.155
111	1. Tiền		119.129.427	4.424.029.155
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		832.462.323	4.169.606.584
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.289.547.358	4.584.947.619
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	919.359.467	956.103.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.131.894.360	4.150.428.560
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(5.508.338.862)	(5.521.873.062)
140	III. Hàng tồn kho		-	8.400.000
141	1. Hàng tồn kho		-	8.400.000
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		13.800.000	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		13.800.000	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		952.744.787.544	953.373.419.976
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	354.558.600
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	354.558.600
220	II. Tài sản cố định		1.308.239.544	1.466.309.028
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	96.327.273	134.858.181
222	Nguyên giá		192.654.545	554.796.812
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(96.327.272)	(419.938.631)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.211.912.271	1.331.450.847
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(415.634.892)	(296.096.316)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		469.122.000	469.122.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	469.122.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	950.967.426.000	950.967.426.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		487.955.991.000	487.955.991.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		463.011.435.000	463.011.435.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		-	116.004.348
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	116.004.348
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		954.710.179.294	961.975.455.715

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

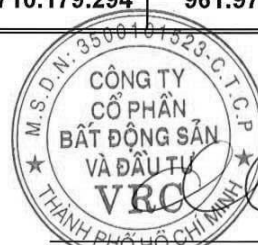
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.360.484.064	18.479.588.131
310	I. Nợ ngắn hạn		7.360.484.064	18.479.588.131
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	668.896.984	827.271.637
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	-	2.571.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.202.152.129	6.745.337.340
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	1.711.025.180	1.724.407.546
319	5. Phải trả ngắn hạn khác		614.464.222	1.125.064.510
320	6. Vay ngắn hạn		-	1.451.220.909
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	3.10	-	878.054.336
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.11	3.163.945.549	3.157.231.853
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		947.349.695.230	943.495.867.584
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	947.349.695.230	943.495.867.584
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.504.464.013	47.504.464.013
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.426.956.236	14.426.956.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		384.966.219.502	381.112.391.856
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		381.112.391.856	357.146.516.363
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		3.853.827.646	23.965.875.493
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		954.710.179.294	961.975.455.715



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.1	7.240.000.000	6.780.000.000
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	16.1	(173.769.450)	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	16.1	7.066.230.550	6.780.000.000
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	17	(698.659.669)	(1.560.601.056)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		6.367.570.881	5.219.398.944
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	705.458.671	31.998.637.543
22	7. Chi phí tài chính		(239.800.384)	(530.484.243)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(239.800.384)	(530.484.243)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(2.949.499.975)	(4.638.761.316)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.883.729.193	32.048.790.928
31	10. Thu nhập khác	19	1.535.993.581	70.454.545
32	11. Chi phí khác		(403.615.934)	(1.587.220.909)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		1.132.377.647	(1.516.766.364)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.016.106.840	30.532.024.564
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	(1.162.279.194)	(6.566.149.071)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.853.827.646	23.965.875.493



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.016.106.840	30.532.024.564
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10	158.069.484	163.524.031
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(878.054.336)	591.499.880
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(705.458.671)	(31.998.637.543)
06	Chi phí lãi vay		239.800.384	530.484.243
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.830.463.701	(181.104.825)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		3.634.361.647	(205.229.655)
10	Giảm hàng tồn kho		8.400.000	-
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.907.174.526)	2.142.873.405
12	Giảm chi phí trả trước		102.204.348	278.410.416
14	Tiền lãi vay đã trả		(239.800.384)	(530.484.243)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(6.953.270.276)	(80.690.742.243)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(34.322.000)	(363.451.400)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.559.137.490)	(79.549.728.545)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	(301.578.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(17.825.718.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		704.933.000	79.575.194.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		525.671	51.673.543
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		705.458.671	61.499.571.543

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		541.330.393	62.451.220.909
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.992.551.302)	(61.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.451.220.909)	1.451.220.909
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.304.899.728)	(16.598.936.093)
60	Tiền đầu năm		4.424.029.155	21.022.965.248
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.119.129.427	4.424.029.155



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 10 năm 2005 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 2 tháng 7 năm 2020.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 6 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 13).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản 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 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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.

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 bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập 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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.14 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	14.241.359	31.103.203
Tiền gửi ngân hàng	104.888.068	4.392.925.952
Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.119.129.427	4.424.029.155

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cục Hải quan Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	3.295.400.261
Phải thu khách hàng khác	1.289.547.358	1.289.547.358
TỔNG CỘNG	1.289.547.358	4.584.947.619
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)	(868.895.458)	(868.895.458)
GIÁ TRỊ THUẦN	420.651.900	3.716.052.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại Lắp đặt Thiết bị PCCC Phúc Thịnh	325.498.209	325.498.209
Khác	259.507.860	296.251.860
TỔNG CỘNG	919.359.467	956.103.467
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(583.855.258)	(583.855.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	335.504.209	372.248.209

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	-	5.000.000
Khác	552.936.360	566.470.560
TỔNG CỘNG	4.131.894.360	4.150.428.560
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(4.055.588.146)	(4.069.122.346)
GIÁ TRỊ THUẦN	76.306.214	81.306.214

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	4.055.588.146	4.069.122.346
Dự phòng phải thu khách hàng	868.895.458	868.895.458
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	583.855.258
TỔNG CỘNG	5.508.338.862	5.521.873.062

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.521.873.062	4.930.373.182
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	591.499.880
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(13.534.200)	-
Số cuối năm	5.508.338.862	5.521.873.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	90.000.000	464.796.812	554.796.812
Thanh lý	<u>(90.000.000)</u>	<u>(272.142.267)</u>	<u>(362.142.267)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>192.654.545</u>	<u>192.654.545</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(90.000.000)	(329.938.631)	(419.938.631)
Khấu hao trong năm	-	(38.530.908)	(38.530.908)
Thanh lý	<u>90.000.000</u>	<u>272.142.267</u>	<u>362.142.267</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(96.327.272)</u>	<u>(96.327.272)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>134.858.181</u>	<u>134.858.181</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>96.327.273</u>	<u>96.327.273</u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.022.642.860</u>	<u>604.904.303</u>	<u>1.627.547.163</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(296.096.316)	(296.096.316)
Hao mòn trong năm	-	<u>(119.538.576)</u>	<u>(119.538.576)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(415.634.892)</u>	<u>(415.634.892)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.022.642.860</u>	<u>308.807.987</u>	<u>1.331.450.847</u>
Số cuối năm	<u>1.022.642.860</u>	<u>189.269.411</u>	<u>1.211.912.271</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	487.955.991.000	487.955.991.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	463.011.435.000	463.011.435.000
TỔNG CỘNG	950.967.426.000	950.967.426.000

11.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Số đầu năm và số cuối năm	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Adec ("Adec")	Kinh doanh bất động sản	54,33	487.955.991.000

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân") (*)	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	463.011.435.000	46	463.011.435.000

(*) Vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, Mỹ Xuân đã hoàn tất việc phát hành thêm 3.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Mỹ Xuân giảm còn 40,25%.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ số cổ phần của Mỹ Xuân do Công ty nắm giữ là 9.659.066 cổ phần được sử dụng để thế chấp cho khoản vay trái phiếu ngắn hạn của Adec.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	35.000.000	193.374.653
TỔNG CỘNG	668.896.984	827.271.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.566.149.071	1.162.279.194	(6.953.270.276)	775.157.989
Thuế giá trị gia tăng	110.667.925	613.440.020	(334.868.183)	389.239.762
Thuế thu nhập cá nhân	68.520.344	109.110.737	(140.779.047)	36.852.034
Khác	-	208.702.369	(207.800.025)	902.344
TỔNG CỘNG	<u>6.745.337.340</u>	<u>2.093.532.320</u>	<u>(7.636.717.531)</u>	<u>1.202.152.129</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	107.460.000	120.842.366
TỔNG CỘNG	<u>1.711.025.180</u>	<u>1.724.407.546</u>

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						VND
	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
Năm trước						
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.146.516.363	921.529.992.091
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	23.965.875.493	23.965.875.493
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	<u>14.426.956.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>381.112.391.856</u>	<u>943.495.867.584</u>
Năm nay						
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	381.112.391.856	943.495.867.584
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	3.853.827.646	3.853.827.646
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	<u>14.426.956.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>384.966.219.502</u>	<u>947.349.695.230</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

15.3 Cổ đông

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND) sở hữu	%	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND) sở hữu	%
Ông Phan Văn Tướng	8.939.330	89.393.300.000	17,88	-	-	-
Ông Từ Như Quýnh	5.867.080	58.670.800.000	11,73	2.127.550	21.275.500.000	4,26
Cổ đông khác	35.193.590	351.935.900.000	70,39	47.872.450	478.724.500.000	95,74
TỔNG CỘNG	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>100</u>

15.4 Cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. DOANH THU

16.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.240.000.000	6.780.000.000
Giảm trừ doanh thu	(173.769.450)	-
Doanh thu thuần	7.066.230.550	6.780.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 21)</i>	7.225.000.000	6.780.000.000
<i>Doanh thu với bên khác</i>	(158.769.450)	-

16.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phần và khoản đầu tư	704.933.000	31.946.964.000
Lãi tiền gửi	525.671	51.673.543
TỔNG CỘNG	705.458.671	31.998.637.543

17. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	698.659.669	1.560.601.056

18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.625.817.852	2.126.408.738
Chi phí dịch vụ mua ngoài	995.984.049	1.314.153.425
Chi phí khấu hao và hao mòn <i>(Thuyết minh số 9 và 10)</i>	158.069.484	163.524.031
Chi phí dự phòng	-	591.499.880
Chi phí khác	169.628.590	443.175.242
TỔNG CỘNG	2.949.499.975	4.638.761.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	878.054.336	-
Thu nhập từ xóa sổ công nợ	627.939.245	-
Khác	30.000.000	70.454.545
TỔNG CỘNG	1.535.993.581	70.454.545

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

20.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	775.157.989	6.566.149.071
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	387.121.205	-
TỔNG CỘNG	1.162.279.194	6.566.149.071

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	5.016.106.840	30.532.024.564
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	1.003.221.368	6.106.404.913
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	104.147.187	459.744.158
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	387.121.205	-
Thuế TNDN được giảm (*)	(332.210.566)	-
Chi phí thuế TNDN	1.162.279.194	6.566.149.071

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 về giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 332.210.566 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.2 Thuế TNDN hiện hành

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

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Adec	Công ty con	Doanh thu dịch vụ tư vấn	3.000.000.000	6.000.000.000
		Doanh thu cho thuê văn phòng	325.000.000	780.000.000
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	3.900.000.000	-
		Góp vốn	-	14.098.665.000

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác	861.283.672	1.220.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


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



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

PHỤ LỤC

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Năm nay	Năm trước	Tỷ lệ tăng/giảm
	(VND)	(VND)	(%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>3.853.827.646</u>	<u>23.965.875.493</u>	<u>(84)</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 thấp hơn so với năm 2019 là do trong năm, hoạt động của Công ty bị ảnh hưởng chung bởi tình hình dịch bệnh Covid-19 và Công ty chưa thực hiện được hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.



Từ Nhu Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100