

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 31
8. Phụ lục	32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3837 5572

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
		Bổ nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023
	kiêm Giám đốc Tài chính	
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Minh Khiêm
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 1.0872/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc thuyết minh số VII.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận có nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền



Hồ Thị Kim Phi

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3136-2020-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.231.429.714.366	1.114.661.930.179
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9.841.393.004	12.103.225.078
1. Tiền	111	V.1	9.841.393.004	12.103.225.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.436.306.177	25.688.601.197
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	32.234.587.259	28.617.787.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.667.149.467	1.674.149.467
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.291.896.840	4.153.991.860
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.175.868.616.919	1.060.353.546.822
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.175.868.616.919	1.060.353.546.822
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.283.398.266	16.516.557.082
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11.499.999	11.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.271.898.267	16.505.057.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		487.727.840.920	487.726.747.156
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		394.632.656	863.545.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	160.071.656	511.704.401
- Nguyên giá	222		2.186.858.282	2.186.858.282
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.026.786.626)	(1.675.153.881)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	234.561.000	351.841.500
- Nguyên giá	228		1.074.026.303	1.074.026.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(839.465.303)	(722.184.803)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		482.965.472.202	482.975.900.158
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.9	482.965.472.202	482.975.900.158
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.367.736.062	3.887.301.097
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.367.736.062	3.887.301.097
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.719.157.555.286	1.602.388.677.335

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		459.353.018.020	342.986.684.500
I. Nợ ngắn hạn	310		359.333.018.020	242.966.684.500
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	805.450.545	687.617.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.883.877.600	1.883.877.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.042.729.145	2.455.137.311
4. Phải trả người lao động	314		487.100.000	972.600.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	24.852.303.779	27.061.916.848
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		8.173.651.033	5.771.476.204
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a, c	2.774.703.980	2.666.678.380
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	316.344.123.288	198.334.623.288
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	2.969.078.650	3.132.757.850
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		100.020.000.000	100.020.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b, c	100.020.000.000	100.020.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh


BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.259.804.537.266	1.259.401.992.835
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.259.804.537.266	1.259.401.992.835
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17a, b	500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.17a	47.504.464.013	47.504.464.013
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.17a	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.17a	452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17a	408.741.325.966	408.542.857.888
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		408.542.857.888	408.542.857.888
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		198.468.078	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.17a	288.679.735.572	288.475.659.219
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.719.157.555.286	1.602.388.677.335

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024


Trần Thị Thuý
Người lập


Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Minh Khiêm
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.911.753.367	3.648.444.444
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.911.753.367	3.648.444.444
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	181.791.975	175.227.377
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.729.961.392	3.473.217.067
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	216.298.347	4.726.809.425
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	46.772.603	3.546.000.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		46.772.603	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.9	(10.427.956)	(30.173.086)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.268.329.789	3.997.011.708
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		620.729.391	626.841.698
12. Thu nhập khác	31	VI.6	251.246.791	20.251.097.738
13. Chi phí khác	32	VI.7	202.015.592	2.033.705.094
14. Lợi nhuận khác	40		49.231.199	18.217.392.644
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		669.960.590	18.844.234.342
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	747.851.124	2.554.336.021
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(480.434.965)	(423.614.183)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>402.544.431</u>	<u>16.713.512.504</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		198.468.078	16.897.184.288
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		204.076.353	(183.671.784)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8a, b	<u>4</u>	<u>338</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8a, b	<u>4</u>	<u>338</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024


 Trần Thị Thuý
 Người lập


 Nguyễn Thị Thuý
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Thị Minh Khiêm
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		669.960.590	18.844.234.342
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, 8	136.545.957	326.970.026
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.9, VI.3	(11.062.120)	(24.889.954.560)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	46.772.603	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		842.217.030	(5.718.750.192)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.514.546.165)	114.355.007.902
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(116.797.463.060)	158.501.025.801
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.466.986.854	4.685.176.585
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(1.983.837.610)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.16	(163.679.200)	(442.770.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(120.150.322.150)	271.379.689.196
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	21.273.739.181
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(180.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	180.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(20.284.040.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	21.490.076	4.669.031.325
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		21.490.076	5.658.730.506

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.15	207.887.000.000	46.676.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15	(90.020.000.000)	(321.925.876.712)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		117.867.000.000	(275.249.876.712)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.261.832.074)	1.788.542.990
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	12.103.225.078	10.314.682.088
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	9.841.393.004	12.103.225.078

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Trần Thị Thuý
Người lập

Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Minh Khiêm
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Adec có trụ sở hoạt động tại số A1.0506, Tầng 5, tháp A1 (Khu 1), toà nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là đầu tư, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 54,33%.

5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Công ty chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân có trụ sở hoạt động tại số 512/15/10 Trương Công Định, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là cung cấp dịch vụ đại lý tàu biển, đại lý vận tải – đường biển, dịch vụ môi giới hàng hải, dịch vụ cung ứng tàu biển và dịch vụ kiểm đếm hàng hoá, kinh doanh khai thác cầu cảng, dịch vụ cảng và bến cảng,... Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty con này là 40,25%.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 15 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 19 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho là các dự án xây dựng các khu dân cư đang thực hiện dở dang. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của dự án trừ chi phí ước tính để hoàn thành dự án và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng công trình có chi phí lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng năm, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty mẹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

13. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.672.243	20.894.061
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	9.839.720.761	12.082.331.017
Cộng	9.841.393.004	12.103.225.078

⁽ⁱ⁾ Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn đã bị phong tỏa theo Thông báo số 109/2024/CV-CNSG ngày 31 tháng 01 năm 2024.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan)	3.634.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	453.064.724	453.064.724	453.064.724
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	24.224.273.274	-	24.224.473.274	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	6.652.378.300	-	6.652.378.300	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	59.400.000	-	59.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261
Các khách hàng khác	627.987.000	369.557.000	644.987.000	369.557.000
Cộng	32.234.587.259	4.117.883.985	28.617.787.259	4.117.883.985

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325.498.209	-	325.498.209	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	-	321.750.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-	276.846.000	-
Các nhà cung cấp khác	408.701.860	249.501.860	415.701.860	249.501.860
Cộng	1.667.149.467	583.855.258	1.674.149.467	583.855.258

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng	60.067.780	-	-	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	20.000.000	-	20.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	632.871.060	476.630.146	548.033.860	476.630.146
Cộng	4.291.896.840	4.055.588.146	4.153.991.860	4.055.588.146

5. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Dương Bá Lập – phải thu tiền bán hàng	Trên 3 năm	176.498.000	-	Trên 3 năm	176.498.000	-
Công ty TNHH Vũ Hà – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	453.064.724	-	Trên 3 năm	453.064.724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long – trả trước tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	334.353.398	-	Trên 3 năm	334.353.398	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	Trên 3 năm	3.578.958.000	-	Trên 3 năm	3.578.958.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	3.295.262.261	-	Trên 3 năm	3.295.262.261	-
Phải thu các tổ chức khác	Trên 3 năm	919.191.006	-	Trên 3 năm	919.191.006	-
Cộng		8.757.327.389	-		8.757.327.389	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	784.440.640.183	688.967.558.229
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	358.057.288.415	338.117.561.072
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	33.370.688.321	33.268.427.521
Cộng	<u>1.175.868.616.919</u>	<u>1.060.353.546.822</u>

⁽ⁱ⁾ Tổng chi phí đi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 18.964.383.561 VND (năm trước là 30.205.561.643 VND).

7. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
Số cuối năm	<u>1.994.203.737</u>	<u>192.654.545</u>	<u>2.186.858.282</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	192.654.545	192.654.545
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.501.764.793	173.389.088	1.675.153.881
Khấu hao trong năm	332.367.288	19.265.457	351.632.745
Số cuối năm	<u>1.834.132.081</u>	<u>192.654.545</u>	<u>2.026.786.626</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	492.438.944	19.265.457	511.704.401
Số cuối năm	<u>160.071.656</u>	<u>-</u>	<u>160.071.656</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Tổng chi phí khấu hao được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 332.367.288 VND (năm trước là 332.367.287 VND).

8. Tài sản cố định vô hình

	<u>Chương trình phần mềm máy tính</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	1.074.026.303
Số cuối năm	<u>1.074.026.303</u>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	604.904.303
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	722.184.803
Khấu hao trong năm	117.280.500
Số cuối năm	<u>839.465.303</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chương trình phần mềm máy tính

Giá trị còn lại	
Số đầu năm	351.841.500
Số cuối năm	<u>234.561.000</u>
Trong đó:	
Tạm thời không sử dụng	-

9. Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân. Thông tin về khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	483.295.475.000	483.295.475.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(330.002.798)	(319.574.842)
Cộng	<u>482.965.472.202</u>	<u>482.975.900.158</u>

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	482.975.900.158	462.722.033.244
Góp vốn trong năm	-	20.284.040.000
Phần lỗ trong năm	(10.427.956)	(30.173.086)
Số cuối năm	<u>482.965.472.202</u>	<u>482.975.900.158</u>

Tình hình hoạt động công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ tư vấn	3.747.753.367	3.319.444.444
Góp vốn	-	20.284.040.000

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng	35.000.000	35.000.000
Các nhà cung cấp khác	136.553.561	18.720.035
Cộng	<u>805.450.545</u>	<u>687.617.019</u>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khách hàng ứng trước tiền mua nền của Dự án Khu dân cư Long An A.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng nội địa	159.432.350	247.500.509	(222.905.340)	184.027.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.983.627.990	747.851.124	(1.983.837.610)	747.641.504
Thuế thu nhập cá nhân	312.076.971	217.731.246	(418.748.095)	111.060.122
Các loại thuế khác	-	40.975.159	(40.975.159)	-
Cộng	2.455.137.311	1.254.058.038	(2.666.466.204)	1.042.729.145

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	355.614.280	1.261.588.817
Công ty Cổ phần Adec	392.236.844	1.292.747.204
Cộng	747.851.124	2.554.336.021

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dự án ⁽ⁱ⁾	21.734.582.013	22.021.358.804
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	2.943.287.793	4.700.548.044
Chi phí lãi vay cá nhân	44.433.973	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	130.000.000	340.010.000
Cộng	24.852.303.779	27.061.916.848

⁽ⁱ⁾ Trong đó, tiền thuê đất phải nộp trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thủy Vân, TP. Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 20.382.263.624 VND.

14. Phải trả khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban Kiểm toán	20.700.000	-
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2.007.814.158	2.007.814.158
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	64.825.600	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.400.000	4.400.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	676.964.222	654.464.222
Cộng	2.774.703.980	2.666.678.380

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14b. Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là tiền nhận ký quỹ theo Hợp đồng đầu tư số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009 với số tiền là 100.000.000.000 VND để thực hiện hợp tác kinh doanh bất động sản.

14c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

15. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Bà Nguyễn Thu Huyền (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	176.094.123.288	8.477.123.288
Vay ngắn hạn các cá nhân	40.250.000.000	-
Vay Bà Nguyễn Ngọc Hiếu ⁽ⁱⁱ⁾	39.150.000.000	-
Vay Ông Nguyễn Duy Linh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.100.000.000	-
Trái phiếu thường ngắn hạn ^(iv)	100.000.000.000	189.857.500.000
Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	190.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(142.500.000)
Cộng	<u>316.344.123.288</u>	<u>198.334.623.288</u>

(i) Khoản vay Bà Nguyễn Thu Huyền không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 0%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(ii) Khoản vay Bà Nguyễn Ngọc Hiếu không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 0%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(iii) Khoản vay Ông Nguyễn Duy Linh không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 8%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(iv) Thông tin chi tiết về trái phiếu thường ngắn hạn như sau:

- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty Cổ phần Adec
- Mã trái phiếu : ADECH2123001
- Loại hình trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản
- Ngày phát hành : 05/4/2021
- Ngày đáo hạn trước gia hạn : 05/4/2023
- Ngày đáo hạn sau khi gia hạn : 05/04/2024 (gia hạn 12 tháng)
- Kỳ hạn trước khi gia hạn : 24 tháng
- Kỳ hạn sau khi gia hạn : 36 tháng (gia hạn 12 tháng)
- Kỳ hạn gia hạn : 1 năm
- Số lượng trái phiếu phát hành : 430 trái phiếu
- Số lượng trái phiếu gia hạn : 150 trái phiếu
- Mệnh giá : 1.000.000.000 VND
- Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành : 430.000.000.000 VND
- Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu :
hành tại ngày 31/12/2023 : 100.000.000.000 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Lãi suất
 - Trước ngày 05/4/2023: lãi suất cố định 10,5%/năm;
 - Kể từ ngày 05/4/2023: lãi suất cố định 13%/năm;
 - Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo từng kỳ tính lãi mỗi 6 tháng/lần vào các ngày 05 tháng 4 và ngày 05 tháng 10 hàng năm kể từ ngày phát hành.
- Tài sản đảm bảo
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 968686, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 70, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“khu đất thế chấp”) và toàn bộ các quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai liên quan đến khu đất thế chấp của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân.

Khoản tiền thu được từ phát hành trái phiếu đã được sử dụng để hoàn trả khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Happy Land đặt cọc theo Biên bản thỏa thuận ngày 22 tháng 02 năm 2021 để hợp tác kinh doanh/hoặc mua bán dự án. Trước đó tiền nhận đặt cọc theo Biên bản thỏa thuận ngày 22 tháng 02 năm 2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Happy Land đã được sử dụng để thanh toán các khoản nợ cũ và ứng trước tiền để thực hiện Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các dự án bất động sản.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Adec đã thông qua Nghị quyết số 02.1203/2024/NQ.HĐQT-ADEC về việc chốt danh sách người sở hữu trái phiếu để thực hiện thanh toán nợ gốc, lãi đến hạn của Trái phiếu Công ty Cổ phần Adec năm 2021 (mã trái phiếu ADECH2123001) với tổng số tiền nợ gốc và lãi sẽ thanh toán là 106.517.808.200 VND (trong đó tiền gốc trái phiếu của 100 trái phiếu mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu là 100.000.000.000 VND và tiền lãi phải trả tính đến ngày đáo hạn là 6.517.808.200 VND. Ngày thanh toán là ngày 05 tháng 4 năm 2024.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Phân bổ chi phí phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn cá nhân	8.477.123.288	207.887.000.000	-	(20.000.000)	216.344.123.288
Trái phiếu thường ngắn hạn	189.857.500.000	-	142.500.000	(90.000.000.000)	100.000.000.000
Cộng	198.334.623.288	207.887.000.000	142.500.000	(90.020.000.000)	316.344.123.288

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.545.832.454	(136.128.000)	1.409.704.454
Quỹ phúc lợi	1.586.925.396	(27.551.200)	1.559.374.196
Cộng	3.132.757.850	(163.679.200)	2.969.078.650

17. Vốn chủ sở hữu

17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Phan Văn Tường	92.922.300.000	92.922.300.000
Ông Từ Như Quỳnh	62.670.800.000	62.670.800.000
Bà Nguyễn Minh Hạnh	24.000.000.000	24.000.000.000
Ông Hoàng Toàn Quân	19.500.200.000	19.500.200.000
Các cổ đông khác	300.906.700.000	300.906.700.000
Cộng	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

17c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn.

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.9, Tập đoàn không phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác.

2. Giá vốn hàng bán

Các chi phí có liên quan trực tiếp đến dịch vụ đã cung cấp.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	21.490.076	22.031.325
Lãi theo thỏa thuận nguyên tắc	-	4.647.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	194.808.271	57.778.100
Cộng	<u>216.298.347</u>	<u>4.726.809.425</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	46.772.603	-
Chi phí lãi thanh lý thỏa thuận ⁽ⁱ⁾	-	3.546.000.000
Cộng	<u>46.772.603</u>	<u>3.546.000.000</u>

(i) Tiền lãi theo Biên bản thanh lý thỏa thuận nguyên tắc số 01.0308/2022/BBTL-VRC và 02.0308/2022/BBTL-VRC ngày 03 tháng 8 năm 2022.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.876.187.066	2.189.927.666
Chi phí nguyên vật liệu	5.755.453	36.615.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	136.545.957	326.970.026
Chi phí dịch vụ mua ngoài	921.480.509	1.074.289.803
Chi phí khác	328.360.804	369.209.010
Cộng	<u>3.268.329.789</u>	<u>3.997.011.708</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền bồi thường ⁽ⁱ⁾	-	20.251.096.321
Thu nhập khác	251.246.791	1.417
Cộng	<u>251.246.791</u>	<u>20.251.097.738</u>

(i) Khoản thu nhập về đền bù để thu hồi đất theo Quyết định số 13129/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu Công ty được bồi thường, hỗ trợ là 21.273.739.181 VND do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu.

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	-	2.007.814.158
Phạt vi phạm hành chính	196.514.560	25.810.936
Chi phí khác	5.501.032	80.000
Cộng	<u>202.015.592</u>	<u>2.033.705.094</u>

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	198.468.078	16.897.184.288
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	198.468.078	16.897.184.288
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>4</u>	<u>338</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8b. Thông tin khác

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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí phát triển bất động sản	113.261.468.034	36.358.892.667
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.755.453	36.615.203
Chi phí nhân công	4.002.621.128	3.998.345.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	468.913.245	499.269.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.231.552.176	1.350.095.433
Chi phí khác	117.344.201	252.043.631
Cộng	<u>119.087.654.237</u>	<u>42.495.261.578</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018, Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005) với số tiền là 16.417.644.006 VND. Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận có nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đã làm văn bản gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để khiếu nại. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch vay cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt là Bà Nguyễn Thu Huyền với số tiền là 167.617.000.000 VND (năm trước là 25.480.000.000 VND).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.15.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Chức vụ	Năm nay	Năm trước	
Hội đồng quản trị - Ủy ban kiểm toán trực thuộc			
Hội đồng quản trị			
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	84.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên HĐQT	60.000.000	96.000.000
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán (đã miễn nhiệm)	54.000.000	108.000.000
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán (đã miễn nhiệm)	54.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	54.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	389.547.053	332.800.000
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	110.200.000	-
Cộng	805.747.053	632.800.000	

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Tập đoàn chỉ có Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân là công ty liên kết.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.9.

Giá dịch vụ cung cấp cho Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân là giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 968686, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 70, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“khu đất thế chấp”) và toàn bộ các quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai liên quan đến khu đất thế chấp để bảo đảm cho khoản trái phiếu của Tập đoàn phát hành cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô (xem thuyết minh số V.15).

Công nợ với bên liên quan khác

Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2.

Các khoản công nợ phải thu bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

4. Thông tin khác

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, Công ty nhận được Quyết định số 6769/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu về việc Công ty sẽ được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m² để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu với số tiền là 14.696.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu). Công ty đang thực hiện khiếu nại về đơn giá đất được phê duyệt theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu và Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu đang xem xét khiếu nại của Công ty. Do vậy, Công ty chưa nhận được số tiền đền bù theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023 Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Quyết định số 322/QĐ-TTr.NV2 về việc phong tỏa tài khoản Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển của Công ty với số tiền 14.696.940.900 VND, tương ứng với số tiền sẽ thu được từ việc đền bù để thu hồi đất theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu. Sau khi nhận được tiền đền bù thì sẽ nộp vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu cho giai đoạn từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 và giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện về thanh toán nợ trái phiếu đến hạn như đã trình bày tại thuyết minh số V.15, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Trần Thị Thuý
Người lập

Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Minh Khiêm
Tổng Giám đốc

PHỤ LỤC 1: Hợp nhất

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>402.544.431</u>	<u>16.713.512.504</u>	<u>(102,47)</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 thấp hơn so với cùng kỳ chủ yếu do năm 2022 có phát sinh thu nhập khác từ Dự án 52G.



Nguyễn Minh Khiêm
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024