

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>13 - 30</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>31</b>

\*\*\*\*\*

**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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ 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
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
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 kiêm Giám đốc Tài chính	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023
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 kỳ 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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của 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 giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Minh Khiêm**  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023



Số: 1.1354/23/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn đã được soát xét bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 25 tháng 8 năm 2023 với kết luận chấp nhận toàn phần.

**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 uỷ quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.218.086.821.417</b>	<b>1.114.661.930.179</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>10.165.465.915</b>	<b>12.103.225.078</b>
1. Tiền	111	V.1	10.165.465.915	12.103.225.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>26.189.401.757</b>	<b>25.688.601.197</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	29.090.587.259	28.617.787.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.682.753.037	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	4.173.388.850	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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.165.231.879.093</b>	<b>1.060.353.546.822</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.165.231.879.093	1.060.353.546.822
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.500.074.652</b>	<b>16.516.557.082</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		109.236.918	11.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.382.996.576	16.505.057.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	7.841.158	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kê toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>487.712.005.064</b>	<b>487.726.747.156</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>619.456.550</b>	<b>863.545.901</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	326.255.300	511.704.401
- Nguyên giá	222		2.186.858.282	2.186.858.282
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.860.602.982)	(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	293.201.250	351.841.500
- Nguyên giá	228		1.074.026.303	1.074.026.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(780.825.053)	(722.184.803)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>482.975.127.751</b>	<b>482.975.900.158</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.9	482.975.127.751	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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.117.420.763</b>	<b>3.887.301.097</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.117.420.763	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.705.798.826.481</b>	<b>1.602.388.677.335</b>

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>446.183.893.343</b>	<b>342.986.684.500</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>346.163.893.343</b>	<b>242.966.684.500</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	687.616.984	687.617.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.283.877.600	1.883.877.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	436.819.585	2.455.137.311
4. Phải trả người lao động	314		-	972.600.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	26.404.445.125	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		6.922.074.531	5.771.476.204
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a, c	2.666.678.380	2.666.678.380
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	303.634.123.288	198.334.623.288
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	3.128.257.850	3.132.757.850
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>100.020.000.000</b>	<b>100.020.000.000</b>
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kê toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.259.614.933.138</b>	<b>1.259.401.992.835</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.259.614.933.138</b>	<b>1.259.401.992.835</b>
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	408.657.509.892	408.542.857.888
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		408.542.857.888	391.645.673.600
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		114.652.004	16.897.184.288
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.17a	288.573.947.518	288.475.659.219
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.705.798.826.481</b>	<b>1.602.388.677.335</b>



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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.849.068.181	1.685.425.925
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.849.068.181	1.685.425.925
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	79.037.123	63.543.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.770.031.058	1.621.882.253
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.282.586	68.148.728
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.9	(772.407)	2.956.973
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	1.479.704.085	1.423.526.988
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		299.837.152	269.460.966
12. Thu nhập khác	31		251.246.791	-
13. Chi phí khác	32	VI.5	202.015.592	823.635
14. Lợi nhuận khác	40		49.231.199	(823.635)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		349.068.351	268.637.331
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	366.247.714	262.598.352
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(230.119.666)	(185.235.183)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>212.940.303</u>	<u>191.274.162</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		114.652.004	113.772.086
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		98.288.299	77.502.076
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a, b	<u>2</u>	<u>2</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6, b	<u>2</u>	<u>2</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

Trần Thị Thuý  
Người lậpNguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởngNguyễn 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		349.068.351	268.637.331
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.4	77.905.707	239.102.774
- 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	(9.510.179)	(13.327.601)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		417.463.879	494.412.504
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(386.581.212)	2.988.911.725
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(104.730.333.559)	(23.310.988.638)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(319.516.329)	194.982.819.636
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(97.736.918)	(96.103.908)
- 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	(4.500.000)	(157.495.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(107.105.041.749)</b>	<b>174.901.555.519</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		-	-
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		-	-
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	10.282.586	10.370.628
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>10.282.586</b>	<b>(200.273.669.372)</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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.15a	145.157.000.000	34.680.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15a	(40.000.000.000)	(9.750.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>105.157.000.000</b>	<b>24.930.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(1.937.759.163)</b>	<b>(442.113.853)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>12.103.225.078</b>	<b>10.314.682.088</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>10.165.465.915</b>	<b>9.872.568.235</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** 6 tháng đầu của 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 giữa niên độ 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), tòa 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 kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 54,33%.

#### **5b. Danh sách công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán, 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 giữa niên độ**

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### **7. Nhân viên**

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

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 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 giữa niên độ.

### 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 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 giữa niên độ.

## 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 giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán 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 giữa niên độ của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

### 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ.

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 kỳ.

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 kỳ.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

#### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 10. 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 11. 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.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 12. **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.

#### *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.

### 13. **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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Tiền lãi*

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

### 14. **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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 15. 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.

### 16. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 17. 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.

#### 18. 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 giữa niên độ của Tập đoàn.

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

#### 1. Tiền

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tiền mặt	28.582.309		20.894.061	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.136.883.606		12.082.331.017	
<b>Cộng</b>	<b>10.165.465.915</b>		<b>12.103.225.078</b>	

#### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		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)	490.000.000	-	-	-
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	24.224.473.274	-	24.224.473.274	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	17.512.694.974	-	17.512.694.974	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	6.652.378.300	-	6.652.378.300	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	59.400.000	-	59.400.000	-
Các khách hàng khác	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261
<b>Cộng</b>	<b>29.090.587.259</b>	<b>4.117.883.985</b>	<b>28.617.787.259</b>	<b>4.117.883.985</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Số cuối kỳ		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	424.305.430	249.501.860	415.701.860	249.501.860
<b>Cộng</b>	<b>1.682.753.037</b>	<b>583.855.258</b>	<b>1.674.149.467</b>	<b>583.855.258</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		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	25.396.990	-	20.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	569.033.860	476.630.146	548.033.860	476.630.146
<b>Cộng</b>	<b>4.173.388.850</b>	<b>4.055.588.146</b>	<b>4.153.991.860</b>	<b>4.055.588.146</b>

**5. Nợ quá hạn**

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		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	-
<b>Cộng</b>		<b>8.757.327.389</b>	<b>-</b>		<b>8.757.327.389</b>	<b>-</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	783.618.470.753	688.967.558.229
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	348.304.456.419	338.117.561.072
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	33.308.951.921	33.268.427.521
<b>Cộng</b>	<b><u>1.165.231.879.093</u></b>	<b><u>1.060.353.546.822</u></b>

<sup>(i)</sup> Tổng chi phí đi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 9.786.986.301 VND 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>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.994.203.737</u></b>	<b><u>192.654.545</u></b>	<b><u>2.186.858.282</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	192.654.545	192.654.545
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.501.764.793	173.389.088	1.675.153.881
Khấu hao trong kỳ	166.183.644	19.265.457	185.449.101
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.667.948.437</u></b>	<b><u>192.654.545</u></b>	<b><u>1.860.602.982</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	492.438.944	19.265.457	511.704.401
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>326.255.300</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>326.255.300</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-

### 8. Tài sản cố định vô hình

	<u>Chương trình phần mềm máy tính</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	1.074.026.303
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.074.026.303</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	604.904.303
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	722.184.803
Khấu hao trong kỳ	58.640.250
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>780.825.053</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	351.841.500
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>293.201.250</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời không sử dụng	-

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá gốc	483.295.475.000	483.295.475.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(320.347.249)	(319.574.842)
<b>Cộng</b>	<b><u>482.975.127.751</u></b>	<b><u>482.975.900.158</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	482.975.900.158	462.722.033.244
Góp vốn trong kỳ	-	20.284.040.000
Phần lỗ trong kỳ	(772.407)	2.956.973
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>482.975.127.751</u></b>	<b><u>483.009.030.217</u></b>

*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 kỳ 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:

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	1.787.068.181	1.438.425.926
Góp vốn	-	20.284.040.000

### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	18.720.000	18.720.035
<b>Cộng</b>	<b><u>687.616.984</u></b>	<b><u>687.617.019</u></b>

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

### 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan)	400.000.000	-
Khách hàng ứng trước tiền mua nền của Dự án Khu dân cư Long An A	1.883.877.600	1.883.877.600
<b>Cộng</b>	<b><u>2.283.877.600</u></b>	<b><u>1.883.877.600</u></b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	159.432.350	-	131.515.426	(222.905.340)	68.042.436	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.983.627.990	-	366.247.714	(1.983.837.610)	366.038.094	-
Thuế thu nhập cá nhân	312.076.971	-	101.569.021	(418.748.095)	2.739.055	7.841.158
Các loại thuế khác	-	-	40.975.159	(40.975.159)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.455.137.311</b>	<b>-</b>	<b>640.307.320</b>	<b>(2.666.466.204)</b>	<b>436.819.585</b>	<b>7.841.158</b>

#### *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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	158.400.769	119.852.811
Công ty Cổ phần Adec	207.846.945	142.745.541
<b>Cộng</b>	<b>366.247.714</b>	<b>262.598.352</b>

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 giữa niên độ 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 kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả dự án <sup>(i)</sup>	21.734.582.013	22.021.358.804
Chi phí lãi vay trái phiếu phải trả	4.539.863.112	4.700.548.044
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	130.000.000	340.010.000
<b>Cộng</b>	<b>26.404.445.125</b>	<b>27.061.916.848</b>

(i) Bao gồm 20.382.263.624 VND 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.

#### 14. Phải trả khác

##### 14a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2.007.814.158	2.007.814.158
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.400.000	4.400.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	654.464.222	654.464.222
<b>Cộng</b>	<b>2.666.678.380</b>	<b>2.666.678.380</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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

#### 15a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Bà Nguyễn Thu Huyền (là bên liên quan) <sup>(i)</sup>	113.384.123.288	8.477.123.288
Vay ngắn hạn các cá nhân	40.250.000.000	-
Vay Bà Nguyễn Ngọc Hiếu <sup>(ii)</sup>	39.150.000.000	-
Vay Ông Nguyễn Duy Linh <sup>(iii)</sup>	1.100.000.000	-
Trái phiếu thường ngắn hạn <sup>(iv)</sup>	150.000.000.000	189.857.500.000
Mệnh giá trái phiếu	150.000.000.000	190.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(142.500.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>303.634.123.288</u></b>	<b><u>198.334.623.288</u></b>

- (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 : 12 tháng
  - 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 30/6/2023 : 150.000.000.000 VND
  - 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;

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

• Tài sản đảm bảo

- 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.

: 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.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Phân bổ chi phí phát hành	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn cá nhân	8.477.123.288	145.157.000.000	-	-	153.634.123.288
Trái phiếu thường ngắn hạn	189.857.500.000	-	142.500.000	(40.000.000.000)	150.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>198.334.623.288</b>	<b>145.157.000.000</b>	<b>142.500.000</b>	<b>(40.000.000.000)</b>	<b>303.634.123.288</b>

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

#### 15b. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ vay quá hạn chưa thanh toán.

#### 16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.545.832.454	(4.000.000)	1.541.832.454
Quỹ phúc lợi	1.586.925.396	(500.000)	1.586.425.396
<b>Cộng</b>	<b>3.132.757.850</b>	<b>(4.500.000)</b>	<b>3.128.257.850</b>

#### 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.

##### 17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Phan Văn Trướng	93.272.300.000	92.922.300.000
Ông Từ Như Quỳnh	62.670.800.000	62.670.800.000
Bà Nguyễn Minh Hạnh	27.790.000.000	24.000.000.000
Ông Hoàng Toàn Quân	29.210.200.000	19.500.200.000
Các cổ đông khác	287.056.700.000	300.906.700.000
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 17c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

### 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 không phải là công ty liên kết.

### 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>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	10.282.586	10.370.628
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	57.778.100
<b>Cộng</b>	<b>10.282.586</b>	<b>68.148.728</b>

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	887.417.723	730.469.159
Chi phí nguyên vật liệu	883.636	17.013.351
Chi phí khấu hao tài sản cố định	77.905.707	239.102.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài	303.479.070	312.064.821
Chi phí khác	210.017.949	124.876.883
<b>Cộng</b>	<b>1.479.704.085</b>	<b>1.423.526.988</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 5. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính	196.514.560	823.635
Chi phí khác	5.501.032	-
<b>Cộng</b>	<b>202.015.592</b>	<b>823.635</b>

### 6. Lãi trên cổ phiếu

#### 6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	114.652.004	113.772.086
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	114.652.004	113.772.086
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

#### 6b. 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 kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	104.166.291.066	23.125.061.577
Chi phí nhân công	1.635.176.733	1.538.663.373
Chi phí khấu hao tài sản cố định	244.089.351	303.858.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	354.362.706	379.078.172
Chi phí khác	90.396.205	80.260.340
<b>Cộng</b>	<b>106.490.316.061</b>	<b>25.426.922.097</b>

## 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 giữa niên độ này.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 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 104.907.000.000 VND (cùng kỳ năm trước là 34.680.000.000 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.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>Hội đồng quản trị - Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị</b>			
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	60.000.000	84.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên HĐQT	60.000.000	240.276.472
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán (đã miễn nhiệm)	54.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán (đã miễn nhiệm)	54.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	186.694.115	127.900.000
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	-	-
<b>Cộng</b>		<b>414.694.115</b>	<b>506.176.472</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 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 bên liên quan khác 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.15a).

##### *Công nợ với bên liên quan khác*

Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2 và V.11.

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.

#### 4. **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Trần Thị Thuý**  
Người lập

**Nguyễn Thị Thuý**  
Kê toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	411.001.773.260	288.445.065.429	1.261.830.314.417
Điều chỉnh theo kết luận Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	-	-	-	-	(19.607.105.636)	-	(19.607.105.636)
Số dư đầu năm trước được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.394.667.624	288.445.065.429	1.242.223.208.781
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	113.772.086	77.502.076	191.274.162
Số dư cuối kỳ trước	<b>500.000.000.000</b>	<b>47.504.464.013</b>	<b>14.426.956.236</b>	<b>452.055.479</b>	<b>391.508.439.710</b>	<b>288.522.567.505</b>	<b>1.242.414.482.943</b>
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.542.857.888	288.475.659.219	1.259.401.992.835
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	114.652.004	98.288.299	212.940.303
Số dư cuối kỳ này	<b>500.000.000.000</b>	<b>47.504.464.013</b>	<b>14.426.956.236</b>	<b>452.055.479</b>	<b>408.657.509.892</b>	<b>288.573.947.518</b>	<b>1.259.614.933.138</b>

(i) Lợi nhuận giảm do điều chỉnh tiền thuê đất truy thu trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thuỷ Vân, TP. Vũng Tàu với số tiền 20.382.263.624 VND theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018.



Trần Thị Thuý  
Người lập



Nguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2023

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

## PHỤ LỤC:

### GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Tỷ lệ tăng/giảm</i>
	<i>(VND)</i>	<i>(VND)</i>	<i>(%)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>212.940.303</u>	<u>191.274.162</u>	<u>11,33</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 cao hơn so với cùng kỳ năm 2022 là do chủ yếu do tăng khối lượng doanh thu cung cấp dịch vụ.



Nguyễn Thị Minh Khiêm  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2023