

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** **Quý 4 năm 2017**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9-26

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

(Dạng đầy đủ)

Quý 4 năm 2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối kỳ	đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>942,990,018,638</b>	<b>111,809,750,124</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>71,638,155,403</b>	<b>55,379,930,802</b>
1. Tiền	111		51,638,155,403	55,379,930,802
2. Các khoản tương đương tiền	112		20,000,000,000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>13,000,000,000</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	V.2	-	13,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>248,748,554,957</b>	<b>36,820,670,614</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	40,227,635,092	8,614,856,150
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1,471,941,428	640,305,258
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	V.5	6,364,184,182	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	205,409,227,231	29,585,786,861
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(4,724,432,976)	(2,020,277,655)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>621,551,701,491</b>	<b>6,113,077,414</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	621,551,701,491	6,278,682,638
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(165,605,224)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,051,606,787</b>	<b>496,071,294</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37,989,768	15,670,910
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1,012,251,880	479,167,085
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,365,139	1,233,299
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: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9,135,406,670</b>	<b>143,892,779,028</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>137,765,000</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		137,765,000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1,039,006,497</b>	<b>4,762,268,580</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	16,363,637	84,001,760
- Nguyên giá	222		393,942,267	2,470,394,460
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(377,578,630)	(2,386,392,700)
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.10	1,022,642,860	4,678,266,820
- Nguyên giá	228		1,149,392,860	5,607,470,860
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126,750,000)	(929,204,040)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>7,285,809,993</b>	<b>13,072,500,696</b>
- Nguyên giá	231		9,225,460,278	16,007,143,718
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1,939,650,285)	(2,934,643,022)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>126,058,009,752</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	126,058,009,752
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
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>672,825,180</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		672,825,180	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
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>952,125,425,308</b>	<b>255,702,529,152</b>

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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>186,345,305,111</b>	<b>78,309,487,757</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>179,904,069,160</b>	<b>71,447,001,158</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	1,309,353,929	1,215,093,350
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	3,019,891,000	1,862,028,157
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	30,763,384,008	7,641,486,086
4. Phải trả người lao động	314		291,216,337	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8,379,185,555	3,254,786,465
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		7,986,555,455	32,727,273
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	126,097,458,397	49,973,899,370
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	-	4,805,510,824
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	878,054,336	2,146,968,080
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,178,970,143	514,501,553
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>6,441,235,951</b>	<b>6,862,486,599</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.16b	6,441,235,951	6,525,361,251
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		-	337,125,348
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: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>765,780,120,197</b>	<b>177,393,041,395</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>765,780,120,197</b>	<b>177,393,041,395</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	500,000,000,000	145,047,620,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500,000,000,000	145,047,620,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	47,504,464,013	12,195,726,013
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.19	12,713,608,236	12,713,608,236
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	452,055,479	452,055,479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	84,894,352,040	6,105,212,359
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6,275,738,846	6,105,212,359
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		78,618,613,194	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	120,215,640,429	878,819,308
<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>952,125,425,308</b>	<b>255,702,529,152</b>

TP. Vũng Tàu, ngày 22 tháng 01 năm 2018


Trần Thị Thúy  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởngNguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

(Dạng đầy đủ)

Quý 4 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Đơn vị tính: VND
		Năm nay		Năm trước		
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 VI.1	9,981,969,189	44,001,466,090	14,237,526,591	47,626,008,735	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	1,042,982,606	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	9,981,969,189	44,001,466,090	13,194,543,985	47,626,008,735	
4. Giá vốn hàng bán	11 VI.2	5,848,717,895	42,035,740,143	12,593,700,444	44,174,920,449	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	4,133,251,294	1,965,725,947	600,843,541	3,451,088,286	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 VI.3	258,749,740	2,447,511,634	18,189,337,127	2,538,151,090	
7. Chi phí tài chính	22 VI.4	1,138,762,439	11,655,732	927,323,851	(272,007,229)	
Trong đó: chi phí lãi vay	23	293,712,877	11,655,732	1,604,472,833	(272,007,229)	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-	-	-	-	
9. Chi phí bán hàng	25	-	30,000,000	-	50,863,636	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 VI.5	2,570,824,481	1,717,137,132	7,526,866,702	4,485,808,393	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	682,414,114	2,654,444,717	10,335,990,115	1,724,574,576	
12. Thu nhập khác	31 VI.6	94,441,286,192	5,000,000	127,551,194,476	2,088,119,346	
13. Chi phí khác	32	2,313,618,313	266,945,714	3,693,531,423	1,342,344,898	
14. Lợi nhuận khác	40	92,127,667,879	(261,945,714)	123,857,663,053	745,774,448	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	92,810,081,993	2,392,499,003	134,193,653,168	2,470,349,024	

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017  
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	51	VI.7	18,505,260,947	488,819,737	26,974,765,269	4,893,898
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	52	-	-	-	-	206,500,305
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	60	1,903,579,266	74,304,821,046	1,903,579,266	107,218,887,899	2,258,954,821
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61	1,905,673,346	44,996,253,520	1,905,673,346	78,618,613,194	2,349,405,406
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	62	(1,994,080)	29,308,567,526	(1,994,080)	28,600,274,705	(90,450,585)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	70	VI.8	2,064	133	3,607	164
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	71	VI.8	2,064	133	3,607	164
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu						

  
Trần Thị Thủy  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Thủy  
Kế toán trưởng

TP. Vũng Tàu, ngày 22 tháng 01 năm 2018  
  
  
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2017

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		134,193,653,168	2,470,349,024
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	583,726,161	973,385,962
- Các khoản dự phòng	03		(3,385,475,762)	835,538,826
- 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	VI.4	(31,174,317,482)	(5,097,271,906)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1,604,472,833	(272,007,229)
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	658,367,273
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		101,822,058,918	(431,638,050)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(29,887,104,176)	2,610,223,261
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23,008,554,072	31,610,277,190
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(174,709,109,574)	25,825,021,163
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(696,959,947)	97,969,424
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		2,382,756,419	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,604,472,833)	(2,888,657,590)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(920,049,060)	(642,527,826)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(587,403,112)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(81,191,729,293)</b>	<b>56,180,667,573</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		(32,727,273)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		7,060,000,000	8,569,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(107,364,184,182)	(13,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		114,000,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(308,639,543,877)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3,659,339,471	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,222,722,867	10,390,985
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(288,094,392,994)</b>	<b>(4,420,609,015)</b>



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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

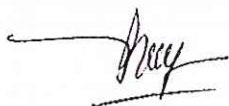
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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		390,261,118,000	3,170,097,849
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.19a	24,553,877,042	39,411,377,990
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19a	(29,270,648,154)	(40,893,443,880)
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>385,544,346,888</b>	<b>1,688,031,959</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		16,258,224,601	53,448,090,517
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	55,379,930,802	1,931,840,285
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>71,638,155,403</b>	<b>55,379,930,802</b>

TP. Vũng Tàu, ngày 22 tháng 01 năm 2018



Trần Thị Thúy  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC là Công ty cổ phần, được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Xây lắp Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523 ngày 20 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 20 tháng 12 năm 2017 về việc thay đổi thành lập Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là 500.000.000.000 đồng tương ứng 50.000.000 cổ phần.

#### 2. Các lĩnh vực kinh doanh chính:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước), nhà ở, kho bãi đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kios, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới); Quản lý dự án; Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, pháp lý, thuế)
- Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, thủy lợi;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Quản lý, vận hành chung cư;
- .....

#### 3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng. Ngoài ra, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp, chu kỳ sản xuất kinh doanh của công ty còn phụ thuộc vào từng dự án mà công ty thực hiện.

#### 4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (2) công ty con như sau:

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn	300,000,000,000	100%
Công ty Cổ phần Adec	221,759,950,000	60,06%

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

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Đơn vị bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty mẹ 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 và các thông tư 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 Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ 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 cũng như các thông tư 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

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 năm 2017

### **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 các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn"). 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 các 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 các 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 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.

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.

### **2. 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.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### **a. Chứng khoán kinh doanh**

- Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

- Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh gồm giá mua cộng (+) các chi phí mua, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

- Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm đơn vị có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

+ Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

+ Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

- Giá vốn chứng khoán kinh doanh đối từng loại chứng khoán khi nhượng bán, thanh lý được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền của từng lần mua loại chứng khoán đó.

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

- Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi đơn vị có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 năm 2017

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi đơn vị nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

### *c. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

- Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

- Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu được ghi nhận theo mệnh giá.

- Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của đơn vị so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

- Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### *d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

- Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng đơn vị không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

- Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

- Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

• Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

• Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

- Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **4. 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, phải thu nội bộ 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 với người mua là đơn vị độc lập, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân đầy đủ, hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

## **5. 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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá vốn hàng xuất và giá trị hàng tồn của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc 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.

### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ (có giá trị nhỏ hơn 30 triệu đồng), chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

### 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 Công ty 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.

- 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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20
Máy móc và thiết bị	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

### 8. Tài sản cố định vô hình

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

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí 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.

- Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

- Thời gian khấu hao tài sản vô hình được áp dụng cho từng loại tài sản cụ thể dựa trên thời gian hữu ích của tài sản căn cứ vào thời hạn pháp lý của tài sản hoặc thời gian hữu ích ước tính.

- 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.

### 8. Bất động sản đầu tư

Các tài sản là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hoặc Công ty đi thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để: (1) sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc (2) bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, được ghi nhận là Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

### 9. Chi phí xây dựng cơ bản

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp 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, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

- 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 Công ty;
- 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 nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- 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.

### 11. Vốn chủ sở hữu

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

#### *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.

#### *Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

#### *Các Quỹ*

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### 12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 13. Doanh thu và các khoản 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 qui 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.

- Công ty 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.

#### *Doanh thu bán Bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

### *Tiền lãi*

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

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ

### **14. Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### **15. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm/kỳ trước, đến năm nay/kỳ này mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của năm nay/kỳ này.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của năm/kỳ sau..

### **16. 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/kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **17. 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

### 18. 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 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/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 năm tài chính/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 năm tài chính/kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - + Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - + Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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.

### 19. Các 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 các mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 20. 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 của Công

### 21. Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó

### *Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền mặt	60,830,981	324,216,700
Tiền gửi ngân hàng	51,577,324,422	20,298,151,320
Tiền đang chuyển	-	34,757,562,782
Các khoản tương đương tiền	20,000,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>71,638,155,403</b>	<b>55,379,930,802</b>
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>		
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng.		
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải thu các khách hàng khác chiếm tỷ trọng từ 10% trên tổng phải thu khách hàng</i>	<i>33,996,679,775</i>	<i>5,972,557,228</i>
Khách hàng Dự án Khu dân cư Phú Mỹ	21,386,896,614	-
Khách hàng Dự án Khu dân cư Long An	8,461,182,900	-
Cục hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	3,295,400,261	2,619,357,228
Công ty TNHH Vũ Hà	853,200,000	853,200,000
Công ty TNHH Kim Ngươn	-	2,500,000,000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>6,230,955,317</i>	<i>2,642,298,922</i>
<b>Cộng</b>	<b>40,227,635,092</b>	<b>8,614,856,150</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334,353,398	-
Trả trước cho người bán khác	1,137,588,030	640,305,258
<b>Cộng</b>	<b>1,471,941,428</b>	<b>640,305,258</b>
<b>5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Khoản tiền cho vay dưới 12 tháng		
<b>6. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	376,558,600	28,000,000,000
Tạm ứng đền bù và triển khai dự án	193,003,483,254	1,056,492,353
Lãi tiền gửi, tiền cho vay phải thu	-	84,002,778
Phải thu chuyển nhượng vốn công ty con	7,305,510,939	
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa	4,100,000,000	
Các khoản phải thu khác	623,674,438	445,291,730
<b>Cộng</b>	<b>205,409,227,231</b>	<b>29,585,786,861</b>
<b>7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	4,136,164,518	1,482,399,597
Dự phòng trả trước cho người bán	514,119,258	513,855,258
Dự phòng phải thu khác khó đòi	74,149,200	24,022,800
<b>Cộng</b>	<b>4,724,432,976</b>	<b>2,020,277,655</b>

Biến động trong kỳ của dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5,155,368,252	1,708,565,991
Trích lập dự phòng bổ sung	-	311,711,664
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(430,935,276)	-

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Quý 4 năm 2017

Cộng	<u>4,724,432,976</u>	<u>2,020,277,655</u>
<b>8 HÀNG TỒN KHO</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	8,400,000	188,844,414
Công cụ, dụng cụ	-	8,400,000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	621,543,301,491	6,081,438,224
+ Dự án Khu nhà ở cao tầng, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	127,493,057,759	
+ Dự án Khu dân cư Long An	12,733,259,180	
+ Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc, Nhà Bè	284,264,183,421	
+ Dự án Khu dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	197,052,801,131	
+ Các công trình khác	-	6,081,438,224
<b>Cộng</b>	<b><u>621,551,701,491</u></b>	<b><u>6,278,682,638</u></b>

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Quý 4 năm 2017

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	1,207,571,687	429,227,779	500,000,000	333,594,994	-	2,470,394,460
Mua trong năm	-	-	-	32,727,273	-	32,727,273
Thanh lý, nhượng bán	(1,207,571,687)	-	-	(62,380,000)	-	(1,269,951,687)
Chuyển nhượng Công ty con	-	(339,227,779)	(500,000,000)	-	-	(839,227,779)
<b>Số cuối kỳ</b>	-	<b>90,000,000</b>	-	<b>303,942,267</b>	-	<b>393,942,267</b>
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	90,000,000	-	-	-	90,000,000
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	1,172,209,359	397,254,991	483,333,356	333,594,994	-	2,386,392,700
Khấu hao trong kỳ	17,357,598	8,543,189	16,666,644	16,363,636	-	58,931,067
Thanh lý, nhượng bán	(1,189,566,957)	-	-	(62,380,000)	-	(1,251,946,957)
Chuyển nhượng Công ty con	-	(315,798,180)	(500,000,000)	-	-	(815,798,180)
<b>Số cuối kỳ</b>	-	<b>90,000,000</b>	-	<b>287,578,630</b>	-	<b>377,578,630</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	35,362,328	31,972,788	16,666,644	-	-	84,001,760
<b>Số cuối kỳ</b>	-	-	-	<b>16,363,637</b>	-	<b>16,363,637</b>
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý 4 năm 2017**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy vi tính</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	5,480,720,860	126,750,000	5,607,470,860
Mua trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(4,458,078,000)	-	(4,458,078,000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,022,642,860</b>	<b>126,750,000</b>	<b>1,149,392,860</b>
<b>Trong đó:</b>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	802,454,040	126,750,000	929,204,040
Khấu hao trong năm	44,580,780	-	44,580,780
Thanh lý, nhượng bán	(847,034,820)	-	(847,034,820)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>126,750,000</b>	<b>126,750,000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	4,678,266,820	-	4,678,266,820
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,022,642,860</b>	<b>-</b>	<b>1,022,642,860</b>
<b>Trong đó:</b>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản còn lại của Công ty là một tầng thuộc chung cư số 165A Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu

<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	16,007,143,718
Bán trong kỳ	(6,781,683,440)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9,225,460,278</b>
<b>Trong đó:</b>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-
Chờ thanh lý	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	2,934,643,022
Khấu hao trong năm	480,214,314
Bán trong kỳ	(1,475,207,051)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,939,650,285</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	13,072,500,696
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7,285,809,993</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
<i>Phải trả cho người bán chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trên tổng phải trả người bán</i>	883,896,984	633,896,984
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633,896,984	633,896,984
Kho bạc Nhà nước Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	250,000,000	-
<i>Phải trả cho các người bán khác</i>	425,456,945	581,196,366
<b>Cộng</b>	1,309,353,929	1,215,093,350
<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
<i>Người mua trả tiền trước chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trên tổng Người mua trả tiền trước</i>	3,019,891,000	1,539,456,508
Viện nghiên cứu và Nuôi trồng thủy sản II	-	1,039,456,508
Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	-	500,000,000
Khách hàng Dự án Khu dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	1,706,545,000	-
Khách hàng Dự án Khu dân cư Long An	1,313,346,000	-
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	-	322,571,649
<b>Cộng</b>	3,019,891,000	1,862,028,157
<b>14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT phải nộp	754,791,919	3,075,236,834
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26,054,505,589	701,773,891
Thuế thu nhập cá nhân	280,350,605	14,729,506
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2,769,380,573	2,769,380,573
Thuế môn bài	-	6,000,000
Phí, lệ phí phải nộp khác	904,355,322	1,074,365,282
<b>Cộng</b>	30,763,384,008	7,641,486,086
<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí thi công	2,379,185,555	3,219,786,465
Trích trước chi phí tư vấn	6,000,000,000	-
Các khoản chi phí trích trước khác	-	35,000,000
<b>Cộng</b>	8,379,185,555	3,254,786,465
<b>16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác</b>		
<b>16a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	32,683,696	25,976,040
Bảo hiểm xã hội	32,895,000	2,652,000
Bảo hiểm y tế	5,805,000	459,000
Bảo hiểm thất nghiệp	2,580,000	204,000
Cổ tức phải trả	507,074,500	-
Nhận ký quỹ	122,024,400,000	-
Công ty TNHH Nông Sản Việt Tiến Phát	-	31,000,000,000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SHS	-	15,813,805,455
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,492,020,201	3,130,802,875
<b>Cộng</b>	126,097,458,397	49,973,899,370
<b>16b. Phải trả dài hạn khác</b>		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ dài hạn	75,261,250	121,500,000
Quỹ bảo trì nhà chung cư	6,365,974,701	6,403,861,251
<b>Cộng</b>	6,441,235,951	6,525,361,251

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Quý 4 năm 2017

<b>17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu -Côn Đảo (*)	-	4,499,660,000
- Vay cá nhân	-	305,850,824
	<u>-</u>	<u>4,805,510,824</u>

(\*) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu -Côn Đảo theo hợp đồng thấu chi số 02/2017/6000347/HĐTC ngày 29 tháng 06 năm 2017. Hạn mức thấu chi là 12.000.000.000 đồng với lãi suất 6.7%/năm

Công ty mẹ vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động, lãi suất thả nổi theo lãi suất vay của ngân hàng.

**18. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Dự phòng phải trả ngắn hạn là khoản dự phòng bảo hành công trình

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

Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Quý 4 năm 2017

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19a. Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu:**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước (01/01/2016)	145,047,620,000	10,691,041,036	(1,923,012,872)	12,713,608,236	452,055,479	3,587,960,821	1,394,716,025	171,963,988,725
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	1,504,684,977	1,923,012,872	-	-	167,846,132	(425,446,132)	3,170,097,849
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	452,055,479	2,349,405,406	(90,450,585)	2,258,954,821
<b>Số đr cuối kỳ trước (31/12/2017)</b>	<b>145,047,620,000</b>	<b>12,195,726,013</b>	<b>-</b>	<b>12,713,608,236</b>	<b>452,055,479</b>	<b>6,105,212,359</b>	<b>878,819,308</b>	<b>177,393,041,395</b>
Số đr đầu năm nay (01/01/2017)	145,047,620,000	12,195,726,013	-	12,713,608,236	452,055,479	6,105,212,359	878,819,308	177,393,041,395
Phát hành cổ phiếu trong kỳ	354,952,380,000	35,495,238,000	-	-	-	-	-	390,447,618,000
Chi phí phát hành cổ phiếu trong kỳ	-	(186,500,000)	-	-	-	-	-	(186,500,000)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	78,618,613,194	28,600,274,705	107,218,887,899
Tăng do Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	90,907,072,903	90,907,072,903
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do chuyển nhượng Công ty con	-	-	-	-	-	170,526,487	(170,526,487)	-
<b>Số đr cuối kỳ này (31/12/2017)</b>	<b>500,000,000,000</b>	<b>47,504,464,013</b>	<b>-</b>	<b>12,713,608,236</b>	<b>452,055,479</b>	<b>84,894,352,040</b>	<b>120,215,640,429</b>	<b>765,780,120,197</b>

**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của Nhà nước

Vốn góp của các cổ đông khác

Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
11,838,330,000	-	11,838,330,000
133,209,290,000	500,000,000,000	133,209,290,000
<b>145,047,620,000</b>	<b>500,000,000,000</b>	<b>145,047,620,000</b>
Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14,504,762	50,000,000	14,504,762
14,504,762	50,000,000	14,504,762
14,504,762	50,000,000	14,504,762
-	-	-
-	-	-
-	-	-
14,504,762	50,000,000	14,504,762
14,504,762	50,000,000	14,504,762

**19c. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng

- Cổ phiếu phổ thông

- 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

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

Ban thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

### 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

	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
<b>1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây dựng	1,551,304,416	1,040,827,148
Doanh thu bán bất động sản	8,000,000,000	42,503,102,845
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	9,664,773	217,602,271
Doanh thu khác	421,000,000	239,933,826
<b>Cộng</b>	<b>9,981,969,189</b>	<b>44,001,466,090</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Doanh thu hoạt động xây dựng	347,241,506	1,534,164,494
Doanh thu bán bất động sản	5,306,476,389	40,012,984,550
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	160,071,438
Doanh thu khác	195,000,000	328,519,661
<b>Cộng</b>	<b>5,848,717,895</b>	<b>42,035,740,143</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	258,749,740	3,754,307
Lãi đầu tư chứng khoán	-	2,443,757,327
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	-
<b>Cộng</b>	<b>258,749,740</b>	<b>2,447,511,634</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	293,712,877	11,655,732
Lỗ đầu tư chứng khoán	792,664,419	-
Chi phí mua bán chứng khoán	2,385,143	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	-
Chi phí tài chính khác	50,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>1,138,762,439</b>	<b>11,655,732</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1,535,003,812	1,032,159,403
Trợ cấp thôi việc tính cho giai đoạn trước năm 2008	138,875,000	-
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	18,239,237	32,851,238
Chi phí đồ dùng văn phòng	82,929,549	23,435,606
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,090,909	37,326,598
Thuế, phí và lệ phí	6,983,736	10,238,184
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	638,961,638	475,536,980
Chi phí khác	145,740,600	105,589,123
<b>Cộng</b>	<b>2,570,824,481</b>	<b>1,717,137,132</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	-
Thu nhập liên quan đến Hợp đồng đầu tư	94,000,000,000	-
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	400,135,276	5,000,000
Các khoản thu nhập khác	41,150,916	-
<b>Cộng</b>	<b>94,441,286,192</b>	<b>5,000,000</b>
<b>7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	92,810,081,993	2,392,499,003

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2017

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1,247,077,738	51,599,680
- Các khoản điều chỉnh giảm	1,647,213,014	51,599,680
	(400,135,276)	-
Thu nhập chịu thuế	94,057,159,731	2,444,098,683
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các kỳ trước trong năm	(2,616,484,691)	-
Lỗi các năm trước được chuyển	(6,548,911,863)	-
Thu nhập tính thuế	84,891,763,177	2,444,098,683
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	16,978,352,636	488,819,737
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</i>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	-	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm/kỳ</i>	-	-
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	1,526,908,311	-
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>18,505,260,947</b>	<b>488,819,737</b>
<b>8. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Quý 4 năm 2017</b>	<b>Quý 4 năm 2016</b>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	44,996,253,520	1,905,673,346
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	44,996,253,520	1,905,673,346
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	21,798,304	14,321,407
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2,064</b>	<b>133</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Quý 4 năm 2017

### VII. THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty mẹ 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.

Trong kỳ, Công ty mẹ chỉ phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Tiền lương, thưởng	<u>Quý 4 năm 2017</u> 223,790,909	<u>Quý 4 năm 2016</u> 150,663,476
--------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

#### 2. Thông tin bộ phận

##### 2a. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Trong kỳ, Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Do đó, Công ty mẹ không tiến hành lập báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

##### 2b. Bộ phận theo khu vực địa lý

Trong kỳ, Tập đoàn chủ yếu hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ quyết định không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

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

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

#### 4. Phụ lục giải trình biến động lợi nhuận sau thuế

Chỉ tiêu	<u>Quý 4 năm 2017</u>	<u>Quý 4 năm 2016</u>	<u>Tỷ lệ tăng/giảm (%)</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	74,304,821,046	1,903,679,266	3,803.22

Nguyên nhân biến động: Công ty mẹ Hợp nhất kết quả của Công ty con trong kỳ.

TP. Vũng Tàu, ngày 22 tháng 01 năm 2018

Trần Thị Thúy  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như  
Tổng Giám đốc