

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

**Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

CSM

CSM

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 – 34

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đính kèm của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Thông tin chung

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 thành lập văn phòng đại diện của Công ty 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 thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	22/12/2016	-
Ông Lý Thanh Nhã	Phó Chủ tịch	17/01/2017	-
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Chủ tịch	17/01/2017	28/04/2017
Ông Phạm Văn Phôi	Thành viên	24/12/2016	28/04/2017
Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên	17/04/2017	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	05/05/2017	-

Các thành viên của Ban kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Trưởng ban	24/12/2016	25/04/2017
Bà Đào Định Phương	Trưởng ban	18/04/2017	-
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên	24/12/2016	-
Bà Đào Định Phương	Thành viên	24/12/2016	18/04/2017

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	03/04/2017	-
Ông Phạm Văn Phôi	Tổng Giám đốc	17/01/2017	03/04/2017
Ông Phạm Văn Phôi	Phó Tổng Giám đốc	03/04/2017	28/04/2017
Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	01/04/2014	09/03/2018
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Giám đốc tài chính	12/03/2018	-

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Quốc tịch
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. Trụ sở
Trụ sở chính của Công ty tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty có Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh tại tầng 20, tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như là trưởng văn phòng đại diện.

4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh
Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đính kèm.

5. Sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Trong năm, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) Công ty con như sau:

Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỉ 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%

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

Đến ngày lập báo cáo này, Hội đồng quản trị Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

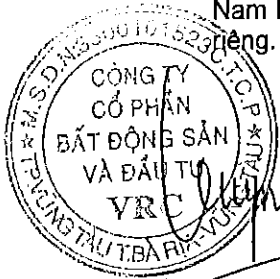
Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty có trách nhiệm công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

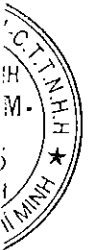
9. Ý kiến của Hội đồng quản trị

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị của Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



[Handwritten signature]
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Chủ tịch Hội đồng quản trị

TP. Vũng Tàu, ngày 06 tháng 04 năm 2018



Số. 118/2018/BCKT-PKF.HCMC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính riêng đó tại ngày 20 tháng 03 năm 2017.

**Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH PKF Việt Nam**



Trương Quang Trung

Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1752-2018-242-1

Phạm Thị Anh Khoa

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1521-2018-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

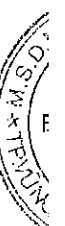
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		47.409.417.013	112.105.993.857
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	21.826.232.238	55.369.542.866
Tiền	111		21.826.232.238	55.369.542.866
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	13.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	13.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.535.429.868	40.100.278.621
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	7.113.893.317	8.473.019.487
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	533.855.258	3.074.288.754
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	6.364.184.182	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	12.892.052.826	30.352.461.371
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.368.555.715)	(1.799.490.991)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	8.400.000	3.610.419.542
Hàng tồn kho	141		8.400.000	3.610.419.542
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		39.354.907	25.752.828
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37.989.768	13.855.001
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	10.664.528
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.365.139	1.233.299
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		578.475.915.422	151.822.512.854
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.039.006.497	4.713.629.148
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	16.363.637	35.362.328
- Nguyên giá	222		393.942.267	1.631.166.681
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(377.578.630)	(1.595.804.353)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	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)
Bất động sản đầu tư	230	5.11	7.285.809.993	13.072.500.696
- 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)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	126.058.009.752
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	126.058.009.752
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	569.478.273.752	7.978.373.258
Đầu tư vào công ty con	251		569.478.273.752	9.664.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.685.626.742)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		672.825.180	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		672.825.180	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
CỘNG TÀI SẢN	270		625.885.332.435	263.928.506.711

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
NỢ PHẢI TRẢ	300		24.505.897.954	87.077.159.276
Nợ ngắn hạn	310		18.064.662.003	80.551.798.025
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	875.104.532	2.799.740.300
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.862.028.157
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	12.632.468.101	5.434.446.756
Phải trả người lao động	314		122.992.630	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	2.379.185.555	9.727.416.350
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	32.727.273
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	1.158.868.596	53.534.309.556
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	-	4.499.660.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		878.054.336	2.146.968.080
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.988.253	514.501.553
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		6.441.235.951	6.525.361.251
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.15	6.441.235.951	6.525.361.251
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		601.379.434.481	176.851.347.435
Vốn chủ sở hữu	410	5.17	601.379.434.481	176.851.347.435
Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		47.504.464.013	12.195.726.013
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		12.713.608.236	12.713.608.236
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		452.055.479	452.055.479
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.709.306.753	6.442.337.707
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		6.442.337.707	2.911.874.213
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ hiện hành	421b		34.266.969.046	3.530.463.494
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		625.885.332.435	263.928.506.711

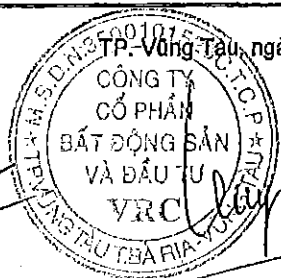
TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018



TRẦN THỊ THỦY
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THỦY
Kế toán trưởng



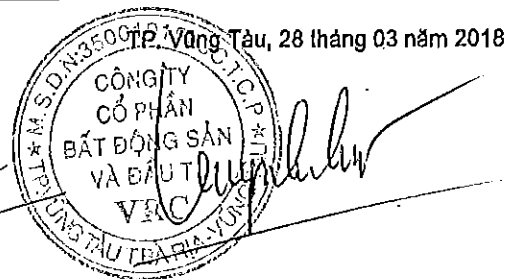

NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	2017	2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12.120.682.955	47.626.008.735
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	12.120.682.955	47.626.008.735
Giá vốn hàng bán	11	6.2	7.928.333.439	44.174.020.449
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.192.349.516	3.451.088.286
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	14.552.327.464	2.537.739.351
Chi phí tài chính	22	6.4	(202.541.897)	(585.854.840)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.324.047.628	(133.914.620)
Chi phí bán hàng	25		-	50.863.636
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.785.220.369	4.152.864.440
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.161.998.508	2.370.984.401
Thu nhập khác	31	6.6	33.147.725.844	2.087.919.346
Chi phí khác	32	6.7	2.670.120.036	631.521.904
Lợi nhuận khác	40		30.477.605.808	1.456.397.442
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43.639.604.316	3.827.361.843
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	9.372.635.270	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	296.888.349
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		34.266.969.046	3.530.463.494
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	-	-



Trần Thị Thúy

Nguyễn Thị Thúy

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

TRẦN THỊ THÚY
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THÚY
Kế toán trưởng

NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017Mẫu B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	43.639.604.316	3.827.351.843
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	558.516.328	867.667.430
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	(3.385.475.762)	517.039.116
- (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	(31.161.030.426)	(5.096.860.167)
- Chi phí lãi vay	06	1.324.047.628	(133.914.620)
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(658.367.273)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.975.662.084	(677.083.671)
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	58.133.843.696	(15.261.708.632)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	3.602.019.542	31.880.739.208
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(66.188.760.488)	26.106.370.072
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(696.959.947)	91.694.902
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.324.047.628)	(2.868.029.508)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(420.049.060)	(642.527.826)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(496.513.300)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.585.194.899	38.629.454.545
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(32.727.273)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.040.000.000	26.154.363.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(107.364.184.182)	(13.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	114.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(443.420.264.000)	(257.600.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.664.489.061	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.222.722.867	9.979.246
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(422.889.963.527)	12.906.742.246
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	390.261.118.000	3.427.697.849
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	24.553.877.042	39.645.576.378
Tiền trả nợ gốc vay	34	(29.053.537.042)	(41.127.642.268)
Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	385.761.458.000	1.945.631.959

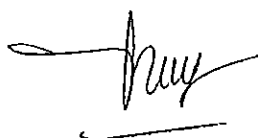
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	(33.543.310.628)	53.481.828.750
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	55.369.542.866	1.887.714.116
Ảnh hưởng của thay đổi lý giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	21.826.232.238	55.369.542.866

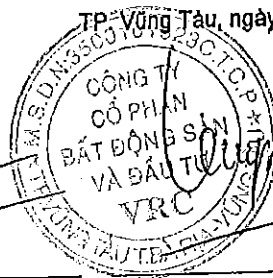
TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018



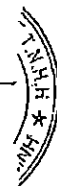
TRẦN THỊ THỦY
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THỦY
Kế toán trưởng




NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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 thành lập văn phòng đại diện của Công ty 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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động 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.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là đầu tư, mua bán sáp nhập, kinh doanh bất động sản, xây dựng và cho thuê mặt bằng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Ngoài ra, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và đầu tư, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty còn phụ thuộc vào từng dự án mà Công ty thực hiện.

Cấu trúc doanh nghiệp

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) Công ty con như sau:

Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỉ 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%

Các sự kiện quan trọng trong năm tài chính

Trong năm, Công ty góp vốn thành lập công ty con – Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn bằng hình thức là góp vốn bằng tiền và bằng giá trị dở dang của dự án Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ngày 19 tháng 10 năm 2017 Công ty đã đầu tư 60,06% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Adec, một công ty được thành lập tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2017/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), vàng, bạc, kim khí quý, đá quý và tiền đang chuyển. 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 thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.4 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và 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 xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.5 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.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, chi tiết như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 – 20
Máy móc và thiết bị	07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Quyền sử dụng đất

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

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao là quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm).

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 Công ty 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.

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định
Nhà

Số năm
25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

4.9 Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả từ nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.10 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.11 Dự phòng phải trả

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

Dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi và dự phòng bảo hành công trình.

4.12 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.

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, 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.

Các quỹ

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

4.13 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.

4.14 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 được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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.

4.15 Doanh thu, thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.16 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 khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.17 Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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 Báo cáo tài chính riêng và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. 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.

Các loại thuế khác

Theo quy định hiện hành của Việt Nam.

4.18 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

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.

4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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

5.1 Tiền

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	24.546.908	317.173.579
Tiền gửi ngân hàng	21.801.685.330	20.294.806.505
Tiền đang chuyển	-	34.757.562.782
Cộng	21.826.232.238	55.369.542.866

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	01/01/2017		Số phát sinh trong năm		31/12/2017	
	VND	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	13.000.000.000	74.000.000.000	(87.000.000.000)		-	-
Cộng	13.000.000.000	74.000.000.000	(87.000.000.000)		-	-

Đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty là các khoản đầu tư vào các công ty con. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1 (*)	-	-	-	5.080.000.000	(1.342.143.209)	3.737.856.791
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2 (**)	-	-	-	4.584.000.000	(343.483.533)	4.240.516.467
Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn (**)	249.813.009.752	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Adec (***)	319.665.264.000	-	-	-	-	-
Cộng	569.478.273.752	-	-	9.664.000.000	(1.685.626.742)	7.978.373.258

(*) Trong năm Công ty đã tiến hành chuyển nhượng hết giá trị đầu tư vào các Công ty con này.

(**) Trong năm, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn, chiếm 100% vốn điều lệ, góp vốn bằng tiền và giá trị dở dang của dự án Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, vốn thực góp đến thời điểm ngày 18 tháng 01 năm 2018 là 310.000.000.000 VND. Hiện tại Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục triển khai dự án.

(***) Trong năm, Công ty đã thực hiện đầu tư vào Công ty Cổ phần Adec với tỉ lệ quyền biểu quyết là 60,06%. Công ty Cổ phần Adec đang là chủ đầu tư các dự án khu dân cư Long An A, khu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

dân cư Phú Mỹ và khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, các dự án trên đều đang trong giai đoạn triển khai hoặc xây dựng.

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Biến động trong năm của dự phòng đầu tư tài chính là như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số đầu năm	(1.685.626.742)	(2.137.566.962)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.685.626.742	451.940.220
Số cuối năm	-	(1.685.626.742)

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu bên liên quan	429.000.000	-
Công ty Cổ phần Adec	429.000.000	-
Phải thu khách hàng chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	5.457.212.610	5.972.557.228
Cục Hải quan tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*)	3.295.400.261	2.619.357.228
Công ty TNHH Kim Ngươn	-	2.500.000.000
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	853.200.000
Phải thu các khách hàng khác	2.936.428.332	2.500.462.259
Cộng	7.113.893.317	8.473.019.487

(*) Khoản phải thu thuộc dự án thi công trụ sở Chi cục Hải Quan huyện Côn Đảo đã hoàn tất thi công. Hiện tại, Công ty đang ghi nhận theo hồ sơ quyết toán đợt cuối và nghiệm thu quyết toán tổng thể với Cục Hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán	476.430.258	(476.430.258)	2.975.863.754	(476.430.258)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	-	-	2.499.433.496	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	(334.353.398)	334.353.398	(334.353.398)
Công ty TNHH Xây dựng Huệ Hùng	82.076.860	(82.076.860)	82.076.860	(82.076.860)
Công ty TNHH Kỹ thuật Thịnh An	60.000.000	(60.000.000)	60.000.000	(60.000.000)
Trả trước cho người bán khác	57.425.000	(37.425.000)	98.425.000	(37.689.000)
Cộng	533.855.258	(513.855.258)	3.074.288.754	(514.119.258)

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản An Phú Long vay với lãi suất 11%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

5.6 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	354.558.600	-	28.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên	574.256.349	-	405.023.353	-
Lãi dự 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	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2 – Tạm ứng thi công	-	-	1.676.960.744	-
Các khoản phải thu khác	557.726.938	(13.534.200)	186.474.496	(13.534.200)
Cộng	12.892.052.826	(13.534.200)	30.352.461.371	(13.534.200)

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31/12/2017 như sau:

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	841.166.257	1.271.837.533
Dự phòng trả trước cho người bán	513.855.258	514.119.258
Dự phòng phải thu khác khó đòi	13.534.200	13.534.200
Cộng	1.368.555.715	1.799.490.991

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

	2017 VND	2016 VND
Số đầu năm	1.799.490.991	1.708.565.991
Lập dự phòng trong năm	-	90.925.000
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(430.935.276)	-
Số cuối năm	1.368.555.715	1.799.490.991

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	23.239.190	-
Công cụ, dụng cụ	8.400.000	-	8.400.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	3.578.780.352	-
Công trình trụ sở Chi cục Hải quan huyện Côn Đảo	-	-	1.978.586.293	-
Dự án Bãi biển Thùy Vân	-	-	993.019.220	-
Dự án Khu đô thị mới Him Lam – Tân Hưng – Quân 7	-	-	467.174.839	-
Công trình khác	-	-	140.000.000	-
Cộng	8.400.000	-	3.610.419.542	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

5.9 Tình hình tăng/giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà xưởng vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2017	1.207.571.687	90.000.000	333.594.994	1.631.166.681
Mua trong năm	-	-	32.727.273	32.727.273
Thanh lý, nhượng bán	(1.207.571.687)	-	(62.380.000)	(1.269.951.687)
Tại 31/12/2017	-	90.000.000	303.942.267	393.942.267
<i>Tài sản khấu hao hết nhưng còn sử dụng</i>	-	90.000.000	271.214.994	361.214.994
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2017	1.172.209.359	90.000.000	333.594.994	1.595.804.353
Khấu hao trong năm	17.357.598	-	16.363.636	33.721.234
Thanh lý, nhượng bán	(1.189.566.957)	-	(62.380.000)	(1.251.946.957)
Tại 31/12/2017	-	90.000.000	287.578.630	377.578.630
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2017	35.362.328	-	-	35.362.328
Tại 31/12/2017	-	-	16.363.637	16.363.637

5.10 Tình hình tăng/giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm kế toán VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2017	5.480.720.860	126.750.000	5.607.470.860
Thanh lý, nhượng bán	(4.458.078.000)	-	(4.458.078.000)
Tại 31/12/2017	1.022.642.860	126.750.000	1.149.392.860
<i>Tài sản khấu hao hết nhưng còn sử dụng</i>	-	126.750.000	126.750.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại 01/01/2017	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)
Tại 31/12/2017	-	126.750.000	126.750.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2017	4.678.266.820	-	4.678.266.820
Tại 31/12/2017	1.022.642.860	-	1.022.642.860

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

5.11 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà ở VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2017	16.007.143.718
Thanh lý, nhượng bán	(6.781.683.440)
Tại 31/12/2017	9.225.460.278
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2017	2.934.643.022
Khấu hao trong năm	480.214.314
Thanh lý, nhượng bán	(1.475.207.051)
Tại 31/12/2017	1.939.650.285
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2017	13.072.500.696
Tại 31/12/2017	7.285.809.993

Bất động sản đầu tư là 01 (một) tầng thuộc chung cư số 165A Thùy Vân, Thành phố Vũng Tàu. Nguyên giá tạm ghi nhận theo giá trị quyết toán của công trình.

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi tiết các khoản phải trả nhà cung cấp chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trên tổng phải trả nhà cung cấp	633.896.984	2.616.038.651
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	-	1.982.141.667
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Các nhà cung cấp khác	241.207.548	183.701.649
Cộng	875.104.532	2.799.740.300

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

	01/01/2017	Số phát sinh trong năm		31/12/2017
	VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	VND
Thuế GTGT phải nộp	2.654.163.829	3.312.408.702	(5.211.780.612)	754.791.919
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.372.635.270	(420.049.060)	8.952.586.210
Thuế thu nhập cá nhân	9.585.753	154.944.788	(8.821.142)	155.709.399
Thuế nhà đất	2.769.380.573	4.064.500	(4.064.500)	2.769.380.573
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Phí, lệ phí phải nộp khác	1.316.601	466.801.602	(468.118.203)	-
Cộng	5.434.446.756	13.313.854.862	(6.115.833.517)	12.632.468.101

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Trích trước chi phí thi công công trình	2.379.185.555	9.662.416.349
Chi phí dịch vụ khác	-	65.000.001
Cộng	2.379.185.555	9.727.416.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

5. 15 Phải trả khác

Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả ngắn hạn khác chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trên tổng phải trả ngắn hạn khác	800.345.951	50.698.993.030
Công ty TNHH Nông sản Việt Tiến Phát	-	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SHS	-	15.813.805.455
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	614.464.222	3.628.184.222
Công ty Cổ phần Logistics Long Hưng	185.881.729	257.003.353
Phải trả ngắn hạn khác	358.522.645	2.835.316.526
Kinh phí công đoàn	32.683.696	-
Các khoản phải trả khác	325.838.949	2.835.316.526
Cộng	1.158.868.596	53.534.309.556

Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Kỹ quỹ, kỹ cược dài hạn	75.261.250	121.500.000
Quỹ bảo trì nhà chung cư	6.365.974.701	6.403.861.251
Cộng	6.441.235.951	6.525.361.251

5. 16 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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.

Tình hình biến động các khoản vay ngắn hạn như sau:

	01/01/2017 VND	Vay trong năm VND	Trả nợ vay trong năm VND	31/12/2017 VND
Vay ngân hàng	4.499.660.000	23.553.877.042	(28.053.537.042)	-
BIDV – Chi nhánh Vũng Tàu Côn Đảo	4.499.660.000	23.553.877.042	(28.053.537.042)	-
Vay cá nhân	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-
Cộng	4.499.660.000	24.553.877.042	(29.053.537.042)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Mẫu B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5.17 Vốn chủ sở hữu

5.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại 01/01/2016	145.047.620.000	10.691.041.036	(1.923.012.872)	12.713.608.236	452.055.479	2.911.874.213	169.893.186.092
Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm trước	-	1.504.684.977	1.923.012.872	-	-	-	3.427.697.849
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	3.530.463.494	3.530.463.494
Tại 31/12/2016	145.047.620.000	12.195.726.013	-	12.713.608.236	452.055.479	6.442.337.707	176.851.347.435
Tại 01/01/2017	145.047.620.000	12.195.726.013	-	12.713.608.236	452.055.479	6.442.337.707	176.851.347.435
Tăng vốn trong năm nay	354.952.380.000	35.308.738.000	-	-	-	-	390.261.118.000
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	34.266.969.046	34.266.969.046
Tại 31/12/2017	500.000.000.000	47.504.464.013	-	12.713.608.236	452.055.479	40.709.306.753	601.379.434.481

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với thuyết minh đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

5.17.2 Cổ phiếu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	14.504.762
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	14.504.762
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	14.504.762
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	14.504.762
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	14.504.762

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2017 VND	2016 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.000.000.000	42.503.102.845
Doanh thu hoạt động xây dựng	2.182.284.580	3.006.980.785
Doanh thu dịch vụ và cho thuê bất động sản đầu tư	1.938.398.375	2.115.925.105
Cộng	12.120.682.955	47.626.008.735

6.2 Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.306.476.389	40.012.984.550
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.115.257.254	2.383.961.767
Giá vốn dịch vụ và cho thuê bất động sản đầu tư	1.633.359.640	1.777.974.132
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	(1.126.759.844)	-
Cộng	7.928.333.439	44.174.920.449

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi chuyển nhượng vốn	1.306.000.000	-
Lãi đầu tư chứng khoán	9.987.299.161	2.443.757.327
Lãi tiền gửi ngân hàng	697.135.907	9.979.246
Lãi cho vay	2.364.184.182	84.002.778
Cổ tức	77.400.000	-
Doanh thu tài chính khác	120.308.214	-
Cộng	14.552.327.464	2.537.739.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

6.4 Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi vay	1.324.047.628	(133.914.620)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.685.626.742)	(451.940.220)
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	159.037.217	-
Cộng	(202.541.897)	(585.854.840)

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	3.609.578.147	2.537.440.299
Trợ cấp thôi việc cho giai đoạn trước năm 2008	450.488.950	-
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	116.400.394	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.815.959	33.976.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.302.014	139.720.514
Thuế, phí và lệ phí	30.141.818	58.100.500
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng	(430.935.276)	90.925.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.313.849.127	559.905.094
Chi phí bằng tiền khác	539.579.236	732.796.854
Cộng	5.785.220.369	4.152.864.440

6.6 Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Xử lý công nợ	3.041.150.916	1.353.681.925
Thu từ thanh lý nhượng bán tài sản	24.022.786.726	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng	3.944.210.025	-
Thu nhập khác	2.139.578.177	734.237.421
	33.147.725.844	2.087.919.346

6.7 Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Chi phí dở dang không tiếp tục thực hiện	1.133.019.220	211.566.236
Xử lý công nợ	934.973.471	48.969.638
Chi phí khác	602.127.345	370.986.030
Cộng	2.670.120.036	631.521.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	43.639.604.316	3.827.351.843
Điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	1.600.862.008	1.198.302.584
Các khoản điều chỉnh giảm	(477.535.276)	(658.367.273)
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	44.762.931.048	4.367.287.154
Chuyển lỗ các năm trước	-	(4.367.287.154)
Thu nhập tính thuế	44.762.931.048	-
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.952.586.210	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	420.049.060	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.372.635.270	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Tuy nhiên, Công ty đã trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm theo các quy định hiện hành.

6.9 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng riêng và Báo cáo tài chính riêng hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính riêng hợp nhất.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	178.104.174	350.005.449
Chi phí nhân công	4.793.171.104	5.360.692.116
Chi phí khấu hao tài sản cố định	558.516.328	867.667.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.014.503.122	1.169.518.411
Chi phí khác	543.781.403	7.953.759.063
Cộng	7.088.076.131	15.701.642.469

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	2017	2016
Phải thu các khoản thanh lý các khoản đầu tư vào công ty con	7.305.510.939	-
Góp vốn bằng tài sản dở dang dài hạn	126.058.009.752	-
Người mua trả tiền trước về thanh lý tài sản cố định	28.581.834.636	-
Lãi thanh lý công ty con chưa thu	1.306.000.000	-

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
Phải trả người bán	875.104.532	-	875.104.532
Phải trả khác	972.939.150	6.441.235.951	7.414.175.101
Dự phòng phải trả	878.054.336	-	878.054.336
Chi phí phải trả	2.379.185.555	-	2.379.185.555
Cộng	5.105.283.573	6.441.235.951	11.546.519.524
Ngày 01 tháng 01 năm 2017			
Phải trả người bán	2.799.740.300	-	2.799.740.300
Vay và nợ ngắn hạn/dài hạn	4.499.660.000	-	4.499.660.000
Phải trả khác	53.534.309.556	6.525.361.251	60.059.670.807
Dự phòng phải trả	2.146.968.080	-	2.146.968.080
Chi phí phải trả	9.727.416.350	-	9.727.416.350
Cộng	72.708.094.286	6.525.361.251	79.233.455.537

Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

iv. Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

Bảng sau đây thể hiện tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ				Dự phòng	Giá trị hợp lý		VND
	31/12/2017		01/01/2017			31/12/2017	01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng				
Tài sản tài chính								
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.826.232.238	-	55.369.542.866	-	-	21.826.232.238	55.369.542.866	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	13.000.000.000	-	-	-	13.000.000.000	
Phải thu khách hàng	7.113.893.317	(841.166.257)	8.473.019.487	(1.272.101.533)	-	6.272.727.060	7.200.917.954	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.364.184.182	-	-	-	-	6.364.184.182	-	
Phải thu khác	12.317.796.477	(13.534.200)	29.947.438.018	(13.534.200)	-	12.304.262.277	29.933.903.818	
Tổng cộng	47.622.106.214	(854.700.457)	106.790.000.371	(1.285.635.733)		46.767.405.757	105.504.364.638	
Nợ phải trả tài chính								
Phải trả người bán	875.104.532	-	2.799.740.300	-	-	875.104.532	2.799.740.300	
Vay và nợ ngắn hạn/dài hạn	-	-	4.499.660.000	-	-	-	4.499.660.000	
Phải trả khác	7.414.175.101	-	60.059.670.807	-	-	7.414.175.101	60.059.670.807	
Dự phòng phải trả	878.054.336	-	2.146.968.080	-	-	878.054.336	2.146.968.080	
Chi phí phải trả	2.379.185.555	-	9.727.416.350	-	-	2.379.185.555	9.727.416.350	
Tổng cộng	11.546.519.524	-	79.233.455.537	-		11.546.519.524	79.233.455.537	

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 01 tháng 01 năm 2017. Do Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính riêng Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính riêng Quốc tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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.

9.1.1. 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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	2017	2016
	VND	VND
Lương, thưởng	878.855.680	370.063.159

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Adec	Công ty con

Trong năm, giao dịch với các công ty có liên quan của Công ty như sau:

	2017	2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Adec		
Cho thuê văn phòng	455.000.000	-
Góp vốn	319.665.264.000	-
Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn		
Góp vốn	249.813.009.752	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Tại ngày kết thúc năm tài chính công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Adec		
Phải thu cho thuê văn phòng	429.000.000	-
Cộng nợ phải thu	429.000.000	-

9.2. Thông tin bộ phận

9.2.1. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

9.2.2. Bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, Công ty chủ yếu hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc 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".

9.3. Số liệu so sánh

Số liệu dùng để so sánh các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và số liệu dùng để so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC
Số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B09-DN

Trình bày lại số liệu năm trước

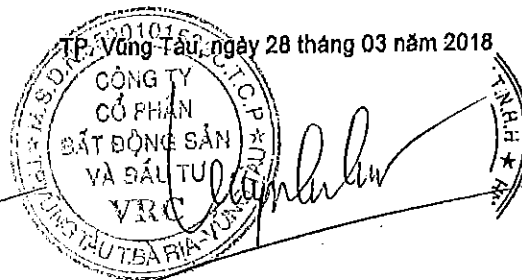
Một số khoản mục tương ứng trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu đã phát hành	Thay đổi thuần	Số liệu trình bày lại
Bảng cân đối kế toán				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	3.000.000.000	10.000.000.000	13.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2017) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

TP. Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018



TRẦN THỊ THÚY
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THÚY
Kế toán trưởng

NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ
Tổng Giám đốc