

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2022

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 26

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, M&A, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.0506, Tầng 05, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	Miễn nhiệm Chủ tịch từ ngày 10/10/2022
Ông Nguyễn Thành Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm Chủ tịch từ ngày 10/10/2022
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên	
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên	
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên	
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên	Từ ngày 22/09/2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch UBKT	
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên UBKT	Miễn nhiệm từ ngày 10/10/2022
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm từ ngày 10/10/2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Từ Như Quỳnh.

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.114.325.150.312	1.390.162.700.062
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.096.943.420	10.314.682.088
111	1. Tiền	4	12.096.943.420	10.084.682.088
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	230.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		25.358.102.988	139.031.282.634
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	28.617.787.259	31.147.489.159
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.674.149.467	111.400.970.787
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.148.991.860	5.240.150.077
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(9.082.825.598)	(8.757.327.389)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.060.353.546.822	1.223.338.564.528
141	1. Hàng tồn kho	9	1.060.353.546.822	1.223.338.564.528
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.516.557.082	17.478.170.812
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.500.000	11.500.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	16.505.057.082	16.737.225.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	729.445.253
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		487.731.747.156	468.634.818.449
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.000.000	5.000.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		863.545.901	1.974.976.291
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	511.704.401	882.602.596
222	Nguyên giá		2.186.858.282	2.186.858.282
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.675.153.881)	(1.304.255.686)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	351.841.500	1.092.373.695
228	Nguyên giá		1.074.026.303	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(722.184.803)	(535.173.468)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		-	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	469.122.000
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	469.122.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	482.975.900.158	462.722.033.244
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12	482.975.900.158	462.722.033.244
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.887.301.097	3.463.686.914
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.887.301.097	3.463.686.914
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	5. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.602.056.897.468	1.858.797.518.511

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		342.626.037.072	616.154.750.914
310	I. Nợ ngắn hạn		242.601.637.072	87.742.850.914
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	687.617.019	743.692.624
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.883.877.600	1.629.197.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.419.988.091	590.514.169
314	4. Phải trả người lao động		972.600.000	167.740.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	26.736.418.639	33.041.308.257
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.771.476.205	3.653.405.292
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.662.278.380	614.464.222
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	198.334.623.288	43.727.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quý khen thưởng, phúc lợi		3.132.757.850	3.575.528.750
323	13. Quý bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		100.024.400.000	528.411.900.000
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	17	100.024.400.000	100.024.400.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	428.387.500.000
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quý phát triển khoa học và công nghệ		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.1	1.259.430.860.396	1.242.642.767.597
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.259.430.860.396	1.242.642.767.597
411	1. Vốn cổ phần	19.1	500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19.1	47.504.464.013	47.504.464.013
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển	19.1	14.426.956.236	14.426.956.236
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	19.1	452.055.479	452.055.479
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	408.566.470.692	391.599.960.866
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		391.599.960.866	391.127.651.512
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		16.966.509.826	472.309.354
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB		-	-
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	19.1	288.480.913.976	288.659.331.003
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.602.056.897.468	1.858.797.518.511



Trần Thị Thúy
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.227.805.555	865.630.000	3.648.444.443	3.474.130.000
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.227.805.555	865.630.000	3.648.444.443	3.474.130.000
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	85.725.317	44.425.120	175.227.377	127.098.206
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.142.080.238	821.204.880	3.473.217.066	3.347.031.794
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	4.094.600	5.390.503	4.720.252.740	26.606.515
22	7. Chi phí tài chính		-	-	3.546.000.000	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	3.546.000.000	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(17.503.129)	(16.903.892)	(30.173.086)	(61.736.092)
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	1.438.381.685	660.390.316	3.996.815.264	2.523.826.361
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(309.709.976)	149.301.175	620.481.456	788.075.856
31	12. Thu nhập khác	23	21.273.739.181	-	21.273.739.181	73.305.593
32	13. Chi phí khác	23	3.055.444.319	-	3.056.267.954	340.059.518
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		18.218.294.862	-	18.217.471.227	(266.753.925)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.908.584.886	149.301.175	18.837.952.683	521.321.931
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	1.969.723.411	(94.559.248)	2.473.474.067	260.373.312
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.1	(144.978.174)	(98.664.691)	(423.614.183)	(425.626.309)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		16.083.839.649	342.525.114	16.788.092.799	686.574.928
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		16.350.006.652	248.930.809	16.966.509.826	472.309.354
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(266.167.003)	93.594.305	(178.417.027)	214.265.574
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	327	5	339	9
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.4	327	5	339	9



Trần Thị Thúy
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		18.837.952.683	521.321.931
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		326.970.026	360.925.050
03	Các khoản dự phòng		-	(46.273.734)
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(24.883.397.875)	35.129.577
06	Chi phí lãi vay		3.546.000.000	-
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.172.475.166)	871.102.824
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		114.309.295.967	(111.977.868.038)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		158.501.025.801	(61.562.918.417)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		4.730.889.321	274.774.295
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		-	2.300.000
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.546.000.000)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(862.600.807)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(442.771.700)	(84.752.328)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		271.379.964.223	(173.339.962.471)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		21.273.739.181	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.284.040.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.662.474.640	26.606.515
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		5.652.173.821	26.606.515

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	
33	Tiền thu từ đi vay		47.431.802.172	476.222.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(322.681.678.884)	(305.075.000.000)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(275.249.876.712)	171.147.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.782.261.332	(2.166.355.956)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	10.314.682.088	12.481.038.044
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	12.096.943.420	10.314.682.088



Trần Thị Thúy
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư, M&A, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.0506, Tầng 05, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 18.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có một (1) công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Adec	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	54,33	54,33

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với công cụ, dụng cụ dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	6 năm
Máy móc, thiết bị	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm; Và
- ▶ Chi phí sửa chữa văn phòng.

3.8 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

3.15 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Tiền mặt	20.894.061	39.128.998
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.076.049.359	10.045.553.090
Các khoản tương đương tiền (*)	-	230.000.000
Cộng	12.096.943.420	10.314.682.088

(*)Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	28.617.787.259	31.147.489.159
Phải thu khách hàng mua đất nền	24.224.473.274	24.941.953.274
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	-	1.430.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.393.313.985	4.775.535.885
Dự phòng phải thu khách hàng	(4.117.883.985)	(4.117.883.985)
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)	(4.117.883.985)	(4.117.883.985)
Giá trị thuần	24.499.903.274	27.029.605.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
		VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.674.149.467	111.400.970.787
Trả trước theo Thỏa thuận Hợp đồng	-	110.000.000.000
Trả trước cho các đối tượng khác	1.674.149.467	1.400.970.787
Dự phòng trả trước cho người bán	(909.353.467)	(583.855.258)
Dự phòng trả trước ngắn hạn cho người bán (<i>Thuyết minh số 8</i>)	(909.353.467)	(583.855.258)
Giá trị thuần	764.796.000	110.817.115.529

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
		VND
Ngắn hạn	4.148.991.860	5.240.150.077
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	7.000.000	990.022.210
Các khoản phải thu khác	563.033.860	671.169.867
Dự phòng phải thu khác	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn (<i>Thuyết minh số 8</i>)	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
Giá trị thuần	93.403.714	1.184.561.931

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
		VND
Dự phòng phải thu khách hàng	4.117.883.985	4.117.883.985
Dự phòng trả trước cho người bán	909.353.467	583.855.258
Dự phòng phải thu khác	4.055.588.146	4.055.588.146
Cộng	9.082.825.598	8.757.327.389

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
		VND
Bất động sản dở dang	1.060.353.546.822	1.223.338.564.528
<i>Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè</i>	689.035.279.992	881.802.037.726
<i>Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ</i>	338.046.451.073	308.382.443.445
<i>Dự án Khu dân cư Long An</i>	33.271.815.757	33.154.083.357
Cộng	1.060.353.546.822	1.223.338.564.528

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
			VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
Số dư cuối kỳ	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282

Trong đó:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.169.397.506	134.858.180	1.304.255.686
Khấu hao trong kỳ	332.367.287	38.530.908	370.898.195
Số dư cuối kỳ	1.501.764.793	173.389.088	1.675.153.881
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	824.806.231	57.796.365	882.602.596
Tại ngày cuối kỳ	492.438.944	19.265.457	511.704.401
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
Tăng từ XDCB	-	469.122.000	469.122.000
Giảm khác	(1.022.642.860)	-	(1.022.642.860)
Số dư cuối kỳ	-	1.074.026.303	1.074.026.303
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	535.173.468	535.173.468
Khấu hao trong kỳ	-	187.011.335	187.011.335
Số dư cuối kỳ	-	722.184.803	722.184.803
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.022.642.860	69.730.835	1.092.373.695
Tại ngày cuối kỳ	-	351.841.500	351.841.500
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	482.975.900.158	462.722.033.244
Cộng	482.975.900.158	462.722.033.244

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	483.295.475.000	40,25	463.011.435.000
Cộng			483.295.475.000		463.011.435.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Phải trả cho các đối tượng khác	53.720.035	109.795.640
Cộng	687.617.019	743.692.624

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Nhận trước tiền mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	306.534.632	158.542.763	(305.645.046)	159.432.349
Thuế thu nhập doanh nghiệp	204.449.957	1.744.028.814	-	1.948.478.771
Thuế thu nhập cá nhân	79.529.580	255.584.268	(23.036.877)	312.076.971
Thuế đất	-	22.689.677	(22.689.677)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Cộng	590.514.169	2.186.845.522	(357.371.600)	2.419.988.091
Phải thu				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.737.225.559	(232.168.477)	-	16.505.057.082
Thuế thu nhập doanh nghiệp	729.445.253	(729.445.253)	-	-
Cộng	17.466.670.812	(961.613.730)	-	16.505.057.082

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	4.700.548.044	10.885.479.453
Chi phí dự án	21.695.860.595	21.985.828.804
Chi phí khác	340.010.000	170.000.000
Cộng	26.736.418.639	33.041.308.257

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Ngắn hạn	2.662.278.380	614.464.222
Phải trả khác	2.662.278.380	614.464.222
Dài hạn	100.024.400.000	100.024.400.000
Nhận ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (*)	100.024.400.000	100.024.400.000
Cộng	102.686.678.380	100.638.864.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

(*) Khoản này bao gồm ký quỹ hợp tác đầu tư trị giá 100.000.000.000 VND theo Hợp đồng số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	198.334.623.288	43.727.000.000
Vay cá nhân (<i>Thuyết minh số 25</i>)	8.477.123.288	43.727.000.000
Trái phiếu Doanh nghiệp	189.857.500.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	428.387.500.000
Trái phiếu Doanh nghiệp	-	428.387.500.000
Cộng	198.334.623.288	472.114.500.000

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Công	VND
Số dư đầu năm trước (01/01/2021)	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.127.651.512	288.445.065.429	1.241.956.192.669	
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	472.309.354	214.265.574	686.574.928	
Số dư cuối năm trước (31/12/2021)	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.599.960.866	288.659.331.003	1.242.642.767.597	
Số dư đầu năm nay (01/01/2022)	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.599.960.866	288.659.331.003	1.242.642.767.597	
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	16.966.509.826	(178.417.027)	16.788.092.799	
Số dư cuối kỳ (31/12/2022)	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.566.470.692	288.480.913.976	1.259.430.860.396	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000

19.3 Cổ phiếu

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

(*) Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng.

19.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Lợi nhuận sau thuế	16.350.006.652	248.930.809
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.350.006.652	248.930.809
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	327	5

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ và cho thuê bất động sản	1.227.805.555	865.630.000
Cộng	1.227.805.555	865.630.000
Trong đó:		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Doanh thu với các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	1.161.805.555	776.750.000

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi.

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn dịch vụ và cho thuê bất động sản.

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	1.039.759.966	427.905.534
Chi phí nguyên vật liệu quản lý và đồ dùng văn phòng	6.301.852	965.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	38.952.852	90.231.262
Chi phí dự phòng	-	(46.273.734)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	264.490.886	160.032.296
Chi phí khác	88.876.129	27.529.413
Cộng	1.438.381.685	660.390.316

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thu nhập khác	21.273.739.181	-
Thu tiền đền bù Dự án 52G	21.273.739.181	-
Chi phí khác	3.055.444.319	-
Chi phí khác	3.055.444.319	-
Lợi nhuận khác	18.218.294.862	-

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.908.584.886	149.301.175
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	4.648.107.301	60.000.000
- Điều chỉnh hợp nhất	742.394.001	510.227.346
Thu nhập chịu thuế	23.299.086.188	719.528.521
Lỗi các kỳ trước chuyển qua	(13.450.469.137)	(1.394.951.713)
Thu nhập tính thuế	9.848.617.051	(675.423.192)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.969.723.411	(135.084.639)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tăng không được giảm 30%		40.525.391
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.969.723.411	(94.559.248)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(144.978.174)	(98.664.691)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.824.745.237	(193.223.939)

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay	10.740.843.836	22.512.000.000
		Trả nợ vay	18.143.720.548	65.000.000
Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ tư vấn	1.161.805.555	776.750.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2022, các khoản phải thu, phải trả của các bên liên quan như sau:

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

Bên liên quan Mọi quan hệ Nội dung nghiệp vụ Ngày 31 tháng 12 năm 2022 Ngày 01 tháng 01 năm 2022

Phải thu

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ tư vấn	-	1.430.000.000
--	------------------	---------------------------------------	---	---------------

Phải trả

Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay	8.477.123.288	43.727.000.000
---------------------	---------------	-----	---------------	----------------

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Lương và Thù lao	224.400.000	152.640.000
Hội đồng quản trị/Ủy Ban Kiểm toán	84.000.000	69.000.000
Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	15.000.000	27.000.000
Phan Chiêu Anh	27.000.000	27.000.000
Từ Như Quỳnh	15.000.000	15.000.000
Nguyễn Thành Hưng	27.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc	140.400.000	83.640.000
Nguyễn Thị Minh Khiêm	140.400.000	83.640.000

26. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố, một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Chi tiết như sau:

	Mã số	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ				
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	729.445.253	729.445.253
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	841.520.146	(251.005.977)	590.514.169
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12.659.044.633	20.382.263.624	33.041.308.257
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	411.001.773.260	(19.401.812.394)	391.599.960.866
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	410.724.757.147	(19.597.105.635)	391.127.651.512
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	277.016.113	195.293.241	472.309.354

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

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

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

28. PHỤ LỤC GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ

VND

	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.083.839.649	342.525.114	4.595,67

Nguyên nhân biến động: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 4 năm 2022 cao hơn so với Quý 4 năm 2021 do tăng thu nhập khác trong kỳ từ Dự án 52G.



Trần Thị Thúy
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Tư Như Quỳnh
Tổng Giám đốc