

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ
VRC
DN: email=thomnt39@gmail.com,
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:35
00101523, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC,
l=BÀ RỊA VŨNG TÀU, c=VN
Date: 2019.04.05 13:55:35 +07'00'

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 27

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.

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp chấp thuận việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Thành phố Hồ Chí Minh.

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, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 20, Tòa nhà Sunny Tower, Số 259, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, 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	
Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên	
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	
Ông Lý Thanh Nhã	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2018

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2018
Bà Trần Thị Phương Khanh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2018
Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 11 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018
	Giám đốc tài chính	
Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018

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 Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đề ngày 28 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61436149/20363238

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của 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 ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 27, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tổng 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 để 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 riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 6 tháng 4 năm 2018.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		72.648.786.057	47.054.858.413
110	I. Tiền	4	21.022.965.248	21.826.232.238
111	1. Tiền		21.022.965.248	21.826.232.238
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		51.533.795.464	25.180.871.268
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.706.697.619	14.419.404.256
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	47.597.147.467	533.855.258
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	6.364.184.182
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.160.323.560	5.231.983.287
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(4.930.373.182)	(1.368.555.715)
140	III. Hàng tồn kho		8.400.000	8.400.000
141	1. Hàng tồn kho		8.400.000	8.400.000
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		83.625.345	39.354.907
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	37.989.768
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		83.625.345	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	1.365.139
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		980.619.744.423	578.830.474.022
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		354.558.600	354.558.600
216	1. Phải thu dài hạn khác		354.558.600	354.558.600
220	II. Tài sản cố định		1.629.833.059	1.039.006.497
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	178.843.636	16.363.637
222	Nguyên giá		554.796.812	393.942.267
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(375.953.176)	(377.578.630)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.450.989.423	1.022.642.860
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.149.392.860
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(176.557.740)	(126.750.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	-	7.285.809.993
231	1. Nguyên giá		-	9.225.460.278
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		-	(1.939.650.285)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	978.240.938.000	569.478.273.752
251	1. Đầu tư vào công ty con		484.228.938.000	569.478.273.752
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		478.512.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.500.000.000	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		394.414.764	672.825.180
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		394.414.764	672.825.180
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.053.268.530.480	625.885.332.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		131.738.538.389	24.505.897.954
310	I. Nợ ngắn hạn		131.738.538.389	18.064.662.003
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	992.887.561	875.104.532
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	80.718.833.549	12.632.468.101
314	3. Phải trả người lao động		-	122.992.630
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	46.123.015.180	2.379.185.555
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.505.064.510	1.158.868.596
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		878.054.336	878.054.336
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.520.683.253	17.988.253
330	II. Nợ dài hạn		-	6.441.235.951
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	-	6.441.235.951
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		921.529.992.091	601.379.434.481
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	921.529.992.091	601.379.434.481
411	1. Vốn cổ phần		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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.504.464.013	47.504.464.013
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.426.956.236	12.713.608.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		359.146.516.363	40.709.306.753
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		37.282.610.753	6.442.337.707
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		321.863.905.610	34.266.969.046
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.053.268.530.480	625.885.332.435

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	20.542.371.564	12.120.682.955
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(8.368.742.389)	(7.928.333.439)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.173.629.175	4.192.349.516
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	400.714.539.665	14.552.327.464
22	5. Chi phí tài chính	20	(2.000.000.000)	202.541.897
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(7.666.873.695)	(5.785.220.369)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		403.221.295.145	13.161.998.508
31	8. Thu nhập khác	22	175.411.622	33.147.725.844
32	9. Chi phí khác	22	(826.617.136)	(2.670.120.036)
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác	22	(651.205.514)	30.477.605.808
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		402.570.089.631	43.639.604.316
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(80.706.184.021)	(9.372.635.270)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		321.863.905.610	34.266.969.046

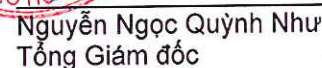


Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		402.570.089.631	43.639.604.316
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10	79.982.286	558.516.328
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		3.561.817.467	(3.385.475.762)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(403.769.771.672)	(31.161.030.426)
06	Chi phí lãi vay		-	1.324.047.628
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.442.117.712	10.975.662.084
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(43.934.008.990)	58.133.843.696
10	Giảm hàng tồn kho		-	3.602.019.542
11	Giảm các khoản phải trả		(10.373.210.598)	(66.188.760.488)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		316.400.184	(696.959.947)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.324.047.628)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(8.968.027.988)	(420.049.060)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(210.653.000)	(496.513.300)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(60.727.382.680)	3.585.194.899
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(670.808.848)	(32.727.273)
22	Tiền thu do chuyển nhượng bất động sản đầu tư		10.620.000.000	7.040.000.000
23	Tiền chi cho vay		-	(107.364.184.182)
24	Tiền thu hồi cho vay		6.364.184.182	114.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(703.262.664.248)	(443.420.264.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		746.345.510.939	3.664.489.061
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		527.893.665	3.222.722.867
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		59.924.115.690	(422.889.963.527)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	390.261.118.000
33	Tiền thu từ đi vay		46.145.973.522	24.553.877.042
34	Tiền trả nợ gốc vay		(46.145.973.522)	(29.053.537.042)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	385.761.458.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(803.266.990)	(33.543.310.628)
60	Tiền đầu năm		21.826.232.238	55.369.542.866
70	Tiền cuối năm	4	21.022.965.248	21.826.232.238



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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.

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp chấp thuận việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Thành phố Hồ Chí Minh.

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, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 20, Tòa nhà Sunny Tower, Số 259, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 11 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 12).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để ngày 28 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 riêng.

3.3 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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.4 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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế 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.

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

3.5 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:

Máy móc và thiết bị	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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 riêng 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.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Các khoản dự phòng

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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng.

3.12 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi 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:

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 Công ty được xác lập.

3.13 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

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 năm 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 riêng.

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 năm 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 năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	144.145.598	24.546.908
Tiền gửi ngân hàng	20.878.819.650	21.801.685.330
TỔNG CỘNG	21.022.965.248	21.826.232.238

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	4.706.697.619	13.990.404.256
Cục Hải quan Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	3.295.400.261	3.295.400.261
Phải thu khách hàng về chuyển nhượng vốn	-	7.305.510.939
Phải thu khách hàng khác	1.411.297.358	3.389.493.056
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	-	429.000.000
TỔNG CỘNG	4.706.697.619	14.419.404.256
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)	(804.025.724)	(841.166.257)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.902.671.895	13.578.237.999

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo hợp đồng môi giới và tư vấn đầu tư	46.500.000.000	-
Khác	1.097.147.467	533.855.258
TỔNG CỘNG	47.597.147.467	533.855.258
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(533.855.258)	(513.855.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	47.063.292.209	20.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	4.100.000.000
Tạm ứng nhân viên	2.500.000	574.256.349
Khác	578.865.560	557.726.938
TỔNG CỘNG	4.160.323.560	5.231.983.287
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(3.592.492.200)	(13.534.200)
GIÁ TRỊ THUẦN	567.831.360	5.218.449.087
Trong đó:		
Phải thu bên khác	4.160.323.560	5.219.574.196
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 24)	-	12.409.091

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	3.592.492.200	13.534.200
Dự phòng phải thu khách hàng	804.025.724	841.166.257
Dự phòng trả trước cho người bán	533.855.258	513.855.258
TỔNG CỘNG	4.930.373.182	1.368.555.715

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.368.555.715	1.799.490.991
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.598.958.000	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(37.140.533)	(430.935.276)
Số cuối năm	4.930.373.182	1.368.555.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

			VND
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	90.000.000	303.942.267	393.942.267
Mua mới	-	192.654.545	192.654.545
Thanh lý	-	(31.800.000)	(31.800.000)
Số cuối năm	90.000.000	464.796.812	554.796.812
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	90.000.000	239.414.994	329.414.994
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(90.000.000)	(287.578.630)	(377.578.630)
Khấu hao trong năm	-	(30.174.546)	(30.174.546)
Thanh lý	-	31.800.000	31.800.000
Số cuối năm	(90.000.000)	(285.953.176)	(375.953.176)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	16.363.637	16.363.637
Số cuối năm	-	178.843.636	178.843.636

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.022.642.860	126.750.000	1.149.392.860
Mua mới	-	478.154.303	478.154.303
Số cuối năm	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(126.750.000)	(126.750.000)
Hao mòn trong năm	-	(49.807.740)	(49.807.740)
Số cuối năm	-	(176.557.740)	(176.557.740)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.022.642.860	-	1.022.642.860
Số cuối năm	1.022.642.860	428.346.563	1.450.989.423

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	9.225.460.278
Nhượng bán	(9.225.460.278)
Số cuối năm	-
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(1.939.650.285)
Nhượng bán	1.939.650.285
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	7.285.809.993
Số cuối năm	-

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	484.228.938.000	569.478.273.752
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	478.512.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3)	15.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	978.240.938.000	569.478.273.752

12.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Adec ("Adec") (i)	Kinh doanh bất động sản	76,15	484.228.938.000	60,06	319.665.264.000
Công ty Cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn ("VRC Sài Gòn") (ii)	Kinh doanh bất động sản	-	-	100	249.813.009.752
TỔNG CỘNG			484.228.938.000		569.478.273.752

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(i) Ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty hoàn tất việc góp thêm vốn vào Adec trị giá 164.563.674.000 VND. Theo đó, tổng vốn điều lệ của Adec tại ngày này là 371.363.290.000 VND.

(ii) Ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty hoàn tất việc góp thêm vốn vào VRC Sài Gòn trị giá 60.186.990.248 VND. Theo đó, tổng vốn điều lệ của VRC Sài Gòn tại ngày này là 310.000.000.000 VND.

Trong năm, Công ty hoàn tất chuyển nhượng 29.450.000 cổ phần của VRC Sài Gòn cho nhóm cổ đông mới, làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong VRC Sài Gòn từ 100% còn 5%. Theo đó, VRC Sài Gòn trở thành khoản đầu tư khác của Công ty (Thuyết minh số 12.3).

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Dịch vụ cảng tổng hợp	49	478.512.000.000	-	-

12.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
VRC Sài Gòn	Kinh doanh Bất động sản	5	15.500.000.000	-	-

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	358.990.577	241.207.548
TỔNG CỘNG	992.887.561	875.104.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN	8.952.586.210	80.706.184.021	(8.968.027.988)	80.690.742.243
Thuế giá trị gia tăng	754.791.919	2.013.986.220	(2.768.778.139)	-
Thuế thu nhập cá nhân	155.709.399	438.509.485	(566.127.578)	28.091.306
Thuế khác	2.769.380.573	182.269.217	(2.951.649.790)	-
TỔNG CỘNG	12.632.468.101	83.340.948.943	(15.254.583.495)	80.718.833.549

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư (*)	44.365.000.000	-
Chi phí dự án	1.603.565.180	2.379.185.555
Chi phí khác	154.450.000	-
TỔNG CỘNG	46.123.015.180	2.379.185.555

(*) Khoản này thể hiện chi phí trích trước liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của Công ty trong VRC Sài Gòn.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bảo hiểm phải trả và kinh phí công đoàn	41.035.696	32.683.696
Khác	1.464.028.814	1.126.184.900
	<u>1.505.064.510</u>	<u>1.158.868.596</u>
Dài hạn		
Kinh phí bảo trì dự án	-	6.365.974.701
Nhận ký quỹ	-	75.261.250
	<u>-</u>	<u>6.441.235.951</u>
TỔNG CỘNG	1.505.064.510	7.600.104.547

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	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	354.952.380.000	35.308.738.000	-	-	-	390.261.118.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	34.266.969.046	34.266.969.046
Số cuối năm	500.000.000.000	47.504.464.013	12.713.608.236	452.055.479	40.709.306.753	601.379.434.481
Năm nay						
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	12.713.608.236	452.055.479	40.709.306.753	601.379.434.481
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	321.863.905.610	321.863.905.610
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.713.348.000	-	(1.713.348.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.713.348.000)	(1.713.348.000)
Số cuối năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	359.146.516.363	921.529.992.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	500.000.000.000	145.047.620.000
Phát hành thêm trong năm	-	354.952.380.000
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

17.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000

18. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	10.620.000.000	8.000.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.922.371.564	3.241.767.533
Doanh thu khác	-	878.915.422
TỔNG CỘNG	<u>20.542.371.564</u>	<u>12.120.682.955</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	11.152.371.564	11.665.682.955
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 24)	9.390.000.000	455.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	399.907.688.000	1.306.000.000
Lãi tiền gửi và cho vay	527.893.665	3.211.233.303
Lãi đầu tư chứng khoán	-	10.035.094.161
Khác	278.958.000	-
TỔNG CỘNG	400.714.539.665	14.552.327.464

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	7.285.809.993	5.306.476.389
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.082.932.396	3.664.839.656
Khác	-	(1.042.982.606)
TỔNG CỘNG	8.368.742.389	7.928.333.439

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	-	1.240.173.504
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	-	(1.685.626.742)
Khác	2.000.000.000	242.911.341
TỔNG CỘNG	2.000.000.000	(202.541.897)

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.744.676.615	1.282.810.465
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	3.561.817.467	(430.935.276)
Chi phí nhân viên	1.722.434.336	3.758.790.752
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9 và 10)	79.982.286	74.211.105
Chi phí khác	557.962.991	1.100.343.323
TỔNG CỘNG	7.666.873.695	5.785.220.369

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	175.411.622	33.147.725.844
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	24.044.604.908
Thu nhập xử lý công nợ	-	9.002.424.184
Khác	175.411.622	100.696.752
Chi phí khác	826.617.136	2.670.120.036
Thuế bị truy thu và tiền phạt	718.946.047	504.981.195
Chi phí xử lý công nợ	-	1.927.992.691
Khác	107.671.089	237.146.150
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(651.205.514)	30.477.605.808

23. 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.

23.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	80.690.742.243	8.952.586.210
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	15.441.778	420.049.060
TỔNG CỘNG	80.706.184.021	9.372.635.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	402.570.089.631	43.639.604.316
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	80.514.017.926	8.727.920.863
Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty:		
Chi phí không được trừ	176.724.317	224.665.347
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	15.441.778	420.049.060
Chi phí thuế TNDN	80.706.184.021	9.372.635.270

23.2 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.

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
VRC Sài Gòn	Khoản đầu tư khác	Góp vốn	60.186.990.248	249.813.009.752
		Doanh thu dịch vụ tư vấn	3.000.000.000	-
Adec	Công ty con	Góp vốn	164.563.674.000	-
		Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.000.000.000	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng	390.000.000	455.000.000
		Chi hộ	80.868.182	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Adec	Công ty con	Cho thuê văn phòng	-	429.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
VRC Sài Gòn	Khoản đầu tư khác	Khác	-	12.409.091

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng		666.590.909	878.855.680

25. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.113.893.317	7.305.510.939	14.419.404.256
Phải thu ngắn hạn khác	12.892.052.826	(7.660.069.539)	5.231.983.287
Phải thu dài hạn khác	-	354.558.600	354.558.600

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

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



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng





Nguyễn Ngọc Quỳnh Như
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019