

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 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 - 31

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết 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 kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.05.06, Tầng 5, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Từ Như Quỳnh.

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2021, 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 sáu tháng 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 Nhân Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61436149/22633113/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 25 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 sáu tháng 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2021

811
CÔNG
TRÁCH
ERNST &
YOUNG
VIỆT NAM
PH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.363.676.733.924	1.215.882.225.457
110	I. Tiền	4	10.109.251.086	12.481.038.044
111	1. Tiền		10.109.251.086	10.081.038.044
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	2.400.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		137.639.714.307	27.043.216.307
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	30.786.762.893	30.125.258.893
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	111.390.303.467	1.455.309.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.266.249.070	4.266.249.070
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.803.601.123)	(8.803.601.123)
140	III. Hàng tồn kho		1.198.989.020.468	1.159.438.360.415
141	1. Hàng tồn kho	9	1.198.989.020.468	1.159.438.360.415
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		16.938.748.063	16.919.610.691
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		64.042.408	13.800.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	16.874.705.655	16.905.810.691
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		468.661.425.462	468.761.365.004
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.000.000	5.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
220	II. Tài sản cố định		2.220.194.677	2.465.413.063
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.068.051.694	1.253.500.792
222	Nguyên giá		2.186.858.282	2.186.858.282
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.118.806.588)	(933.357.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.152.142.983	1.211.912.271
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(475.404.180)	(415.634.892)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		469.122.000	469.122.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	469.122.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		462.755.841.160	462.783.769.336
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12	462.755.841.160	462.783.769.336
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.211.267.625	3.038.060.605
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	3.211.267.625	3.038.060.605
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.832.338.159.386	1.684.643.590.461

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		570.493.505.371	423.090.292.157
310	I. Nợ ngắn hạn		42.726.605.371	323.065.892.157
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	695.015.952	699.086.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.629.197.600	1.447.697.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	586.076.872	1.327.022.563
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.514.213.125	11.726.230.659
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.391.308.850	1.525.273.750
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	614.464.222	2.980.299.523
320	7. Vay ngắn hạn	18	20.700.000.000	299.700.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.12	3.596.328.750	3.660.281.078
330	II. Nợ dài hạn		527.766.900.000	100.024.400.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	100.024.400.000	100.024.400.000
338	2. Vay dài hạn	18	427.742.500.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.261.844.654.015	1.261.553.298.304
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	1.261.844.654.015	1.261.553.298.304
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	14.426.956.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		410.897.244.897	410.724.757.147
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		410.724.757.147	410.387.279.949
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		172.487.750	337.477.198
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		288.563.933.390	288.445.065.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.832.338.159.386	1.684.643.590.461

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Ngày 25 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.107.500.000	8.737.636.363
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(60.915.099)	(4.381.890.051)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.046.584.901	4.355.746.312
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	21.189.387	726.679.216
22	5. Chi phí tài chính		-	(192.095.549)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(192.095.549)
24	6. Phân chia lỗ từ công ty liên kết	12	(27.928.176)	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(1.295.120.280)	(3.459.932.208)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		744.725.832	1.430.397.771
31	9. Thu nhập khác		72.403.249	30.000.000
32	10. Chi phí khác		(340.059.518)	(8.437.410)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(267.656.269)	21.562.590
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		477.069.563	1.451.960.361
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(358.920.872)	(852.050.138)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	173.207.020	547.368.066
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		291.355.711	1.147.278.289
61	16. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		172.487.750	661.681.989
62	17. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		118.867.961	485.596.300
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.5	3	13
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.5	3	13

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Ngày 25 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		477.069.563	1.451.960.361
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		180.462.525	180.462.528
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		6.738.789	(726.679.216)
06	Chi phí lãi vay		-	192.095.549
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		664.270.877	1.097.839.222
09	Tăng các khoản phải thu		(110.565.392.964)	(15.230.766.960)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(38.046.828.849)	2.337.931.878
11	Giảm các khoản phải trả		(1.588.229.866)	(284.693.335.453)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(50.242.408)	47.544.765
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(192.095.549)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(862.600.807)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(63.952.328)	(30.291.932)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(150.512.976.345)	(296.663.174.029)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	Tiền thu lãi tiền gửi		21.189.387	21.746.216
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		21.189.387	21.746.216
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	453.130.000.000	299.801.330.393
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(305.010.000.000)	(7.360.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		148.120.000.000	292.441.330.393

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.371.786.958)	(4.200.097.420)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		12.481.038.044	14.410.973.751
70	Tiền cuối kỳ	4	10.109.251.086	10.210.876.331



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết 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 kỳ hiện tại của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.05.06, Tầng 5, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 18 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 18).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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 ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ 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

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 ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ 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 đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 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 của công ty liên kết sau khi mua.

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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.10 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.

3.11 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 *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.

3.13 *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.

3.14 *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:

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

3.17 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	26.108.257	15.823.851
Tiền gửi ngân hàng	10.083.142.829	10.065.214.193
Các khoản tương đương tiền	-	2.400.000.000
TỔNG CỘNG	10.109.251.086	12.481.038.044

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu bên khác	29.866.762.893	30.125.258.893
<i>Phải thu khách hàng mua đất nền</i>	<i>24.941.953.274</i>	<i>25.200.449.274</i>
<i>Công ty TNHH Bệnh viện Phú Thọ</i>	<i>3.295.262.261</i>	<i>3.295.262.261</i>
<i>Khác</i>	<i>1.629.547.358</i>	<i>1.629.547.358</i>
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 24</i>)	920.000.000	-
TỔNG CỘNG	30.786.762.893	30.125.258.893
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (<i>Thuyết minh số 8</i>)	(4.164.157.719)	(4.164.157.719)
GIÁ TRỊ THUẦN	26.622.605.174	25.961.101.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước theo Thỏa thuận Hợp đồng (*)	110.000.000.000	-
Khác	<u>1.390.303.467</u>	<u>1.455.309.467</u>
TỔNG CỘNG	111.390.303.467	1.455.309.467
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	<u>(583.855.258)</u>	<u>(583.855.258)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>110.806.448.209</u>	<u>871.454.209</u>

(*) Khoản trả trước theo Thỏa thuận ngày 1 tháng 3 năm 2021 liên quan đến dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	10.022.210	10.022.210
Khác	<u>677.268.860</u>	<u>677.268.860</u>
TỔNG CỘNG	4.266.249.070	4.266.249.070
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	<u>(4.055.588.146)</u>	<u>(4.055.588.146)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>210.660.924</u>	<u>210.660.924</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự phòng phải thu khách hàng	4.164.157.719	4.164.157.719
Dự phòng các khoản phải thu khác	4.055.588.146	4.055.588.146
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	583.855.258
TỔNG CỘNG	<u>8.803.601.123</u>	<u>8.803.601.123</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	8.803.601.123	8.817.135.323
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	(13.534.200)
Số cuối kỳ	<u>8.803.601.123</u>	<u>8.803.601.123</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè (*)	875.195.110.731	871.762.120.970
Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ (*)	290.685.727.580	275.100.647.657
Dự án Khu dân cư Long An A	33.108.182.157	12.575.591.788
TỔNG CỘNG	<u>1.198.989.020.468</u>	<u>1.159.438.360.415</u>

(*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 17.361.780.822 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 9.945.205.479 VND) vào bất động sản dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(837.030.218)	(96.327.272)	(933.357.490)
Khấu hao trong kỳ	(166.183.644)	(19.265.454)	(185.449.098)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(1.003.213.862)	(115.592.726)	(1.118.806.588)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.157.173.519	96.327.273	1.253.500.792
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	990.989.875	77.061.819	1.068.051.694

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	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:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(415.634.892)	(415.634.892)
Hao mòn trong kỳ	-	(59.769.288)	(59.769.288)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	(475.404.180)	(475.404.180)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.022.642.860	189.269.411	1.211.912.271
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.022.642.860	129.500.123	1.152.142.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
		%	Giá trị	%	Giá trị
		sở hữu (%)	ghi sổ VND	sở hữu (%)	ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân") (*)	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	<u>462.755.841.160</u>	40,25	<u>462.783.769.336</u>

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, toàn bộ số cổ phần của Mỹ Xuân do Nhóm Công ty nắm giữ là 9.659.066 cổ phần được sử dụng để thế chấp cho khoản vay trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 18.1).

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

VND
Mỹ Xuân

Giá trị đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021 463.011.435.000

Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 (227.665.664)

Phần lỗ từ công ty liên kết (27.928.176)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 (255.593.840)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 462.783.769.336

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 462.755.841.160

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	<u>61.118.968</u>	<u>65.190.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>695.015.952</u>	<u>699.086.984</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Nhận ứng trước mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An A	1.629.197.600	1.441.097.600
Khác	-	6.600.000
TỔNG CỘNG	1.629.197.600	1.447.697.600

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	16.905.810.691	46.694.964	(77.800.000)	16.874.705.655
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	862.390.188	358.920.872	(862.600.807)	358.710.253
Thuế giá trị gia tăng	389.239.762	202.881.918	(394.636.513)	197.485.167
Thuế thu nhập cá nhân	74.490.269	34.176.472	(79.687.633)	28.979.108
Các loại thuế khác	902.344	22.866.751.044	(22.866.751.044)	902.344
TỔNG CỘNG	1.327.022.563	23.462.730.306	(24.203.675.997)	586.076.872

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí lãi vay	10.761.780.822	9.945.205.479
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	148.867.123	177.460.000
TỔNG CỘNG	12.514.213.125	11.726.230.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất phải nộp	-	2.365.835.301
Khác	<u>614.464.222</u>	<u>614.464.222</u>
	<u>614.464.222</u>	<u>2.980.299.523</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (*)	<u>100.024.400.000</u>	<u>100.024.400.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>100.638.864.222</u>	<u>103.004.699.523</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>100.638.864.222</i>	<i>103.004.699.523</i>

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Thay đổi trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2021
	Vay	Trả nợ vay	Phân bổ chi phí phát hành		
Ngắn hạn	299.700.000.000	25.710.000.000	(305.010.000.000)	300.000.000	20.700.000.000
Trái phiếu	299.700.000.000	-	(300.000.000.000)	300.000.000	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.1)	-	25.710.000.000	(5.010.000.000)	-	20.700.000.000
Dài hạn	-	427.420.000.000	-	322.500.000	427.742.500.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 18.2)	-	427.420.000.000	-	322.500.000	427.742.500.000
TỔNG CỘNG	299.700.000.000	453.130.000.000	(305.010.000.000)	622.500.000	448.442.500.000

18.1 Vay bên liên quan

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
VND				
<u>20.700.000.000</u>	Ngày 12 tháng 4 năm 2022	0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Trái phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá	430.000.000.000	Ngày 5 tháng 4 năm 2023	10,5	Bổ sung nguồn vốn phát triển dự án	- 15.840.000 cổ phần của Mỹ Xuân; và
Chi phí phát hành	(2.257.500.000)				- Quyền sử dụng đất đối với lô đất số 03 tại Phường Mỹ Xuân, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sở hữu bởi Mỹ Xuân
TỔNG CỘNG	427.742.500.000				

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020							VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	410.387.279.949	288.343.346.930	1.261.114.102.607
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	661.681.989	485.596.300	1.147.278.289
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	411.048.961.938	288.828.943.230	1.262.261.380.896
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021							VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	410.724.757.147	288.445.065.429	1.261.553.298.304
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	172.487.750	118.867.961	291.355.711
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	410.897.244.897	288.563.933.390	1.261.844.654.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

19.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Ông Phan Văn Tường	11.379.330	8.939.330
Ông Từ Như Quỳnh	6.267.080	5.867.080
Cổ đông khác	<u>32.353.590</u>	<u>35.193.590</u>
TỔNG CỘNG	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>

19.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	172.487.750	661.681.989
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	172.487.750	661.681.989
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)	3	13

(*) Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Doanh thu thuần	2.107.500.000	8.737.636.363
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>2.107.500.000</i>	<i>1.596.000.000</i>
<i>Doanh thu bán đất nền</i>	<i>-</i>	<i>7.141.636.363</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	<i>2.014.500.000</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>Doanh thu từ bên khác</i>	<i>93.000.000</i>	<i>7.237.636.363</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Lãi tiền gửi	21.189.387	21.746.216
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phần và khoản đầu tư	-	704.933.000
TỔNG CỘNG	<u>21.189.387</u>	<u>726.679.216</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giá vốn dịch vụ cung cấp	60.915.099	44.100.000
Giá vốn bán đất nền	-	4.337.790.051
TỔNG CỘNG	<u>60.915.099</u>	<u>4.381.890.051</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Chi phí nhân viên	505.490.778	1.581.751.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.024.826	1.144.822.781
Chi phí khấu hao và hao mòn	180.462.525	180.462.528
Chi phí khác	196.142.151	552.895.571
TỔNG CỘNG	<u>1.295.120.280</u>	<u>3.459.932.208</u>

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	358.920.872	852.050.138
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(173.207.020)</u>	<u>(547.368.066)</u>
TỔNG CỘNG	<u>185.713.852</u>	<u>304.682.072</u>

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:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>477.069.563</u>	<u>1.451.960.361</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	95.413.913	290.392.072
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	84.714.304	14.290.000
Điều chỉnh hợp nhất	<u>5.585.635</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>185.713.852</u>	<u>304.682.072</u>

23.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.211.267.625	3.038.060.605	173.207.020	547.368.066
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.211.267.625	3.038.060.605		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			173.207.020	547.368.066

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay	25.710.000.000	-
		Trả nợ vay	5.010.000.000	-
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	2.014.500.000	1.500.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	920.000.000	-
Vay ngắn hạn				
Bà Nguyễn Thị Huyền	Bên liên quan	Vay	20.700.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Lương và thưởng	<u>255.400.000</u>	<u>521.683.672</u>

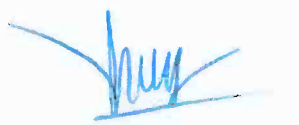
25. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

26. 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 giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Bùi Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2021

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

PHỤ LỤC

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Tỷ lệ tăng (giảm) %
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.107.500.000	8.737.636.363	-76%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>291.355.711</u>	<u>1.147.278.289</u>	<u>-75%</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 giảm 75% so với kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020 là do khối lượng dịch vụ thực hiện trong kỳ của Nhóm Công ty giảm 76% so với cùng kỳ năm trước.



Nguyễn Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2021