

# **Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 30



# 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 GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 2 tháng 7 năm 2020.

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 năm 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 năm 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### 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 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61436149/22633113-HN

## **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 hợp nhất 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 28 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



---

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



---

Huỳnh Ngọc Minh Trân  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4637-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.389.433.254.809</b>	<b>1.215.882.225.457</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>10.314.682.088</b>	<b>12.481.038.044</b>
111	1. Tiền		10.084.682.088	10.081.038.044
112	2. Các khoản tương đương tiền		230.000.000	2.400.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>139.031.282.634</b>	<b>27.043.216.307</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	31.147.489.159	30.125.258.893
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	111.400.970.787	1.455.309.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	5.240.150.077	4.266.249.070
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.757.327.389)	(8.803.601.123)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>1.223.338.564.528</b>	<b>1.159.438.360.415</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	1.223.338.564.528	1.159.438.360.415
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.748.725.559</b>	<b>16.919.610.691</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.500.000	13.800.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	16.737.225.559	16.905.810.691
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>468.634.818.449</b>	<b>468.761.365.004</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.974.976.291</b>	<b>2.465.413.063</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	882.602.596	1.253.500.792
222	Nguyên giá		2.186.858.282	2.186.858.282
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.304.255.686)	(933.357.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.092.373.695	1.211.912.271
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(535.173.468)	(415.634.892)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>469.122.000</b>	<b>469.122.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	469.122.000
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>462.722.033.244</b>	<b>462.783.769.336</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12	462.722.033.244	462.783.769.336
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.463.686.914</b>	<b>3.038.060.605</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	3.463.686.914	3.038.060.605
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.858.068.073.258</b>	<b>1.684.643.590.461</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>596.023.493.267</b>	<b>423.090.292.157</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>67.611.593.267</b>	<b>323.065.892.157</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	743.692.624	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	841.520.146	1.327.022.563
314	4. Phải trả người lao động		167.740.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.659.044.633	11.726.230.659
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.653.405.292	1.525.273.750
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	614.464.222	2.980.299.523
320	8. Vay ngắn hạn	18	43.727.000.000	299.700.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.12	3.575.528.750	3.660.281.078
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>528.411.900.000</b>	<b>100.024.400.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	100.024.400.000	100.024.400.000
338	2. Vay dài hạn	18	428.387.500.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.262.044.579.991</b>	<b>1.261.553.298.304</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19.1</b>	<b>1.262.044.579.991</b>	<b>1.261.553.298.304</b>
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		411.001.773.260	410.724.757.147
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		410.724.757.147	410.387.279.949
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		277.016.113	337.477.198
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		288.659.331.003	288.445.065.429
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.858.068.073.258</b>	<b>1.684.643.590.461</b>

Trần Thị Thúy  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	3.474.130.000	9.451.116.913
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(127.098.206)	(4.403.813.801)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.347.031.794	5.047.303.112
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	26.606.515	736.743.115
22	5. Chi phí tài chính		-	(307.286.508)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(307.286.508)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	12	(61.736.092)	(227.665.664)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(2.523.826.361)	(5.163.529.041)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		788.075.856	85.565.014
31	9. Thu nhập khác	23	73.305.593	1.535.993.581
32	10. Chi phí khác		(340.059.518)	(681.211.376)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(266.753.925)	854.782.205
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		521.321.931	940.347.219
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(455.666.553)	(1.353.574.338)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	425.626.309	852.422.816
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		491.281.687	439.195.697
61	16. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		277.016.113	337.477.198
62	17. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		214.265.574	101.718.499
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	6	7
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.4	6	7

Trần Thị Thúy  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>521.321.931</b>	<b>940.347.219</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		360.925.050	360.925.053
03	Hoàn nhập dự phòng		(46.273.734)	(878.054.336)
05	(Lỗ) lãi từ hoạt động đầu tư		35.129.577	(509.077.451)
06	Chi phí lãi vay		-	307.286.508
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>871.102.824</b>	<b>221.426.993</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(111.773.207.461)	3.573.279.830
10	Tăng hàng tồn kho		(61.562.918.417)	(17.138.264.035)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		70.113.718	(272.555.066.515)
12	Giảm chi phí trả trước		2.300.000	102.204.348
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(307.286.508)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(862.600.807)	(6.953.270.276)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(84.752.328)	(58.481.750)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(173.339.962.471)</b>	<b>(293.115.457.913)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	704.933.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		26.606.515	31.810.115
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>26.606.515</b>	<b>736.743.115</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	476.222.000.000	309.179.330.393
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(305.075.000.000)	(18.730.551.302)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>171.147.000.000</b>	<b>290.448.779.091</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.166.355.956)	(1.929.935.707)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.481.038.044	14.410.973.751
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.314.682.088	12.481.038.044



Trần Thị Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 2 tháng 7 năm 2020.

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 năm 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 31 tháng 12 năm 2021 là 18 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 18).

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Báo cáo tài chính 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 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 và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm. Tăng hoặc giảm số dự 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.

**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 hữu hình 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*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 trích hao mòn 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 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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*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 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 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 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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.

**3.13 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 năm 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

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 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 hợp nhất 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 nêu trên 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	39.128.998	15.823.851
Tiền gửi ngân hàng	10.045.553.090	10.065.214.193
Các khoản tương đương tiền (*)	230.000.000	2.400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.314.682.088</b>	<b>12.481.038.044</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 3,15 %/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	29.717.489.159	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>1.480.273.624</i>	<i>1.629.547.358</i>
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	1.430.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.147.489.159</b>	<b>30.125.258.893</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng ( <i>Thuyết minh số 8</i> )	(4.117.883.985)	(4.164.157.719)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>27.029.605.174</b>	<b>25.961.101.174</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo Thỏa thuận Hợp đồng (*)	110.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại Lắp đặt Thiết bị PCCC Phúc Thịnh	325.498.209	325.498.209
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	321.750.000
Khác	419.369.180	473.707.860
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.400.970.787</b>	<b>1.455.309.467</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(583.855.258)	(583.855.258)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>110.817.115.529</b>	<b>871.454.209</b>

(\*) 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	990.022.210	10.022.210
Khác	671.169.867	677.268.860
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.240.150.077</b>	<b>4.266.249.070</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.184.561.931</b>	<b>210.660.924</b>

**8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khách hàng	4.117.883.985	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.757.327.389</b>	<b>8.803.601.123</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.803.601.123	8.817.135.323
Trừ: Hoàn nhập và sử dụng dự phòng trong năm	(46.273.734)	(13.534.200)
Số cuối năm	<b>8.757.327.389</b>	<b>8.803.601.123</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang		
<i>Dự án Khu dân cư Nhơn Đức,</i>		
<i>Phước Lộc – Nhà Bè (*)</i>	881.802.037.726	871.762.120.970
<i>Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ (*)</i>	308.382.443.445	275.100.647.657
<i>Dự án Khu dân cư Long An A</i>	33.154.083.357	12.575.591.788
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.223.338.564.528</u></b>	<b><u>1.159.438.360.415</u></b>

(\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 40.122.328.768 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 26.580.821.917 VND) vào bất động sản dở dang.

**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>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.994.203.737</u>	<u>192.654.545</u>	<u>2.186.858.282</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(837.030.218)	(96.327.272)	(933.357.490)
Khấu hao trong năm	<u>(332.367.288)</u>	<u>(38.530.908)</u>	<u>(370.898.196)</u>
Số cuối năm	<u>(1.169.397.506)</u>	<u>(134.858.180)</u>	<u>(1.304.255.686)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>1.157.173.519</u>	<u>96.327.273</u>	<u>1.253.500.792</u>
Số cuối năm	<u>824.806.231</u>	<u>57.796.365</u>	<u>882.602.596</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và 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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(415.634.892)	(415.634.892)
Hao mòn trong năm	-	(119.538.576)	(119.538.576)
Số cuối năm	-	(535.173.468)	(535.173.468)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	1.022.642.860	189.269.411	1.211.912.271
Số cuối năm	1.022.642.860	69.730.835	1.092.373.695

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
		%	<i>Giá trị ghi sổ</i>	%	<i>Giá trị ghi sổ</i>
		(%)	VND	(%)	VND
Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân")	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	<u>462.722.033.244</u>	40,25	<u>462.783.769.336</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ sở hữu của Nhóm Công ty trong Mỹ Xuân là 9.659.066 cổ phần đã 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
	<i>Mỹ Xuân</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>463.011.435.000</u>
<b>Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(227.665.664)
Phản lỗ từ công ty liên kết:	<u>(61.736.092)</u>
Số cuối năm	<u>(289.401.756)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>462.783.769.336</u>
Số cuối năm	<u>462.722.033.244</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	109.795.640	65.190.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>743.692.624</u></b>	<b><u>699.086.984</u></b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.629.197.600</u></b>	<b><u>1.447.697.600</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số tăng trong năm</i>	<i>Số giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	16.905.810.691	54.702.868	(223.288.000)	16.737.225.559
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	862.390.188	455.666.553	(862.600.807)	455.455.934
Thuế giá trị gia tăng	389.239.762	234.131.383	(316.836.513)	306.534.632
Thuế thu nhập cá nhân	74.490.269	84.726.944	(79.687.633)	79.529.580
Thuế khác	902.344	22.866.751.044	(22.867.653.388)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.327.022.563</u></b>	<b><u>23.641.275.924</u></b>	<b><u>(24.126.778.341)</u></b>	<b><u>841.520.146</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi trái phiếu	10.885.479.453	9.945.205.479
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	170.000.000	177.460.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.659.044.633</u></b>	<b><u>11.726.230.659</u></b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền sử dụng đất phải nộp	-	2.365.835.301
Khác	614.464.222	614.464.222
	<u>614.464.222</u>	<u>2.980.299.523</u>
<b>Dài hạn</b>		
Khoản ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (*)	100.024.400.000	100.024.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.638.864.222</u></b>	<b><u>103.004.699.523</u></b>
<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 trước hợp tác đầu tư 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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY

	Số đầu năm		Thay đổi trong năm		Số cuối năm
	Vay	Trả nợ vay	Vay	Trả nợ vay	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>299.700.000.000</b>	<b>48.802.000.000</b>	<b>(305.075.000.000)</b>	<b>300.000.000</b>	<b>43.727.000.000</b>
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-	48.802.000.000	(5.075.000.000)	-	43.727.000.000
Trái phiếu phát hành	299.700.000.000	-	(300.000.000.000)	300.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>427.420.000.000</b>	<b>-</b>	<b>967.500.000</b>	<b>428.387.500.000</b>
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.1)	-	427.420.000.000	-	967.500.000	428.387.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>299.700.000.000</b>	<b>476.222.000.000</b>	<b>(305.075.000.000)</b>	<b>1.267.500.000</b>	<b>472.114.500.000</b>

### 18.1 Trái phiếu

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	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	(1.612.500.000)				- 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.387.500.000</b>				

# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 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
<b>Năm trước:</b>							VND
Số đầu năm	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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	337.477.198	101.718.499	439.195.697
Số cuối năm	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
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	277.016.113	214.265.574	491.281.687
Số cuối năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	411.001.773.260	288.659.331.003	1.262.044.579.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

**19.3 Cổ đông**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	% sở hữu
Ông Phan Văn Tường	11.379.330	113.793.300.000	22,76	8.939.330	89.393.300.000	17,88
Ông Từ Như Quỳnh	6.267.080	62.670.800.000	12,53	5.867.080	58.670.800.000	11,73
Cổ đông khác	<u>32.353.590</u>	<u>323.535.900.000</u>	<u>64,71</u>	<u>35.193.590</u>	<u>351.935.900.000</u>	<u>70,39</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>50.000.000</b></u>	<u><b>500.000.000.000</b></u>	<u><b>100</b></u>	<u><b>50.000.000</b></u>	<u><b>500.000.000.000</b></u>	<u><b>100</b></u>

**19.4 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	277.016.113	337.477.198
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>277.016.113</b>	<b>337.477.198</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

(\*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**20. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.474.130.000</b>	<b>9.451.116.913</b>
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.474.130.000	2.309.480.550
Doanh thu bán đất nền	-	7.141.636.363
Trong đó:		
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.286.250.000	2.330.250.000
Doanh thu từ bên khác	187.880.000	7.120.866.913

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	26.606.515	31.810.115
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phần và khoản đầu tư	-	704.933.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.606.515</b>	<b>736.743.115</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	127.098.207	66.023.750
Giá vốn bán đất nền	-	4.337.790.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.098.207</b>	<b>4.403.813.801</b>

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.294.552.913	2.669.439.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	687.567.183	1.392.042.559
Chi phí khấu hao và hao mòn	360.925.050	360.925.053
Hoàn nhập dự phòng	(46.273.734)	-
Chi phí khác	227.054.949	741.121.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.523.826.361</b>	<b>5.163.529.041</b>

**23. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	878.054.336
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	627.939.245
Khác	73.305.593	30.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.305.593</b>	<b>1.535.993.581</b>

**24. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	455.666.553	862.600.808
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	490.973.530
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(425.626.309)	(852.422.816)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.040.244</b>	<b>501.151.522</b>

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	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>521.321.930</b>	<b>940.347.219</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	104.264.386	188.069.444
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	108.714.304	160.261.475
Điều chỉnh hợp nhất	12.347.219	31.533.133
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	490.973.530
Thuế TNDN được giảm (*)	(195.285.665)	(369.686.060)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>30.040.244</b>	<b>501.151.522</b>

(\*) Căn cứ theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021, trong năm, Công ty và công ty con đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 với giá trị là 195.285.665 VND đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.463.686.914	3.038.060.605	425.626.309	852.422.816
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>3.463.686.914</b>	<b>3.038.060.605</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>425.626.309</b>	<b>852.422.816</b>

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	3.286.250.000	2.330.250.000
Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay Trả gốc vay	48.802.000.000 5.075.000.000	- -

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	1.430.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn (*)</b>				
Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay	43.727.000.000	-

(\*) Đây là khoản vay tín chấp không lãi suất để bổ sung vốn lưu động và đến hạn hoàn trả vào ngày 12 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. 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, Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác	<u>538.240.000</u>	<u>861.283.672</u>

**26. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

***Đại dịch Covid-19***

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến 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 này.

**27. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Trần Thị Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022



# Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

## PHỤ LỤC

### GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Năm nay	Năm trước	Tỷ lệ tăng/giảm
	(VND)	(VND)	(%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>491.281.687</u>	<u>439.195.697</u>	<u>12%</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 cao hơn so với năm 2020 là do Nhóm Công ty hiệu quả giảm các khoản chi phí đầu vào trong năm.



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022