

# **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 2022



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
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 - 32

# 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 18 ngày 13 tháng 6 năm 2022.

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
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên

### 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 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng 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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61436149/22989733/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 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.589.995.379.007</b>	<b>1.389.433.254.809</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>9.872.568.235</b>	<b>10.314.682.088</b>
111	1. Tiền		9.872.568.235	10.084.682.088
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	230.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>180.000.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	180.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>136.133.293.677</b>	<b>139.031.282.634</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	28.957.787.259	31.147.489.159
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	111.674.149.467	111.400.970.787
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.258.684.340	5.240.150.077
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.247.235.610.396</b>	<b>1.223.338.564.528</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	1.247.235.610.396	1.223.338.564.528
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.753.906.699</b>	<b>16.748.725.559</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		107.603.908	11.500.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	16.646.302.791	16.737.225.559
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>488.803.191.970</b>	<b>468.634.818.449</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>2.140.239.656</b>	<b>1.974.976.291</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	697.153.498	882.602.596
222	Nguyên giá		2.186.858.282	2.186.858.282
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.489.704.784)	(1.304.255.686)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.443.086.158	1.092.373.695
228	Nguyên giá		2.096.669.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(653.583.005)	(535.173.468)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>469.122.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	469.122.000
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>483.009.030.217</b>	<b>462.722.033.244</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13	483.009.030.217	462.722.033.244
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.648.922.097</b>	<b>3.463.686.914</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	3.648.922.097	3.463.686.914
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.078.798.570.977</b>	<b>1.858.068.073.258</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>816.562.716.824</b>	<b>596.023.493.267</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>716.538.316.824</b>	<b>67.611.593.267</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	786.556.984	743.692.624
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	3.333.877.600	1.629.197.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.227.352.861	841.520.146
314	4. Phải trả người lao động		-	167.740.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	12.490.346.002	12.659.044.633
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	4.579.581.205	3.653.405.292
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	193.018.069.222	614.464.222
320	8. Vay ngắn hạn	20	497.689.500.000	43.727.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.12	3.413.032.950	3.575.528.750
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>100.024.400.000</b>	<b>528.411.900.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	100.024.400.000	100.024.400.000
338	2. Vay dài hạn	20	-	428.387.500.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.262.235.854.153</b>	<b>1.262.044.579.991</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.262.235.854.153</b>	<b>1.262.044.579.991</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		411.115.545.346	411.001.773.260
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		411.001.773.260	410.724.757.147
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		113.772.086	277.016.113
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		288.736.833.079	288.659.331.003
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.078.798.570.977</b>	<b>1.858.068.073.258</b>

Trần Thị Thúy  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022



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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22.1	1.685.425.925	2.107.500.000
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	23	(63.543.672)	(60.915.099)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		1.621.882.253	2.046.584.901
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	68.148.728	21.189.387
24	5. Phân chia lãi (lỗ) từ công ty liên kết	13	2.956.973	(27.928.176)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(1.423.526.988)	(1.295.120.280)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		269.460.966	744.725.832
31	8. Thu nhập khác		-	72.403.249
32	9. Chi phí khác		(823.635)	(340.059.518)
40	10. Lỗ khác		(823.635)	(267.656.269)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		268.637.331	477.069.563
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(262.598.352)	(358.920.872)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	185.235.183	173.207.020
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		191.274.162	291.355.711
61	15. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		113.772.086	172.487.750
62	16. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		77.502.076	118.867.961
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	2	3
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5		



Trần Thị Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>268.637.331</b>	<b>477.069.563</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		239.102.774	180.462.525
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.327.601)	6.738.789
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>494.412.504</b>	<b>664.270.877</b>
09	(Giảm) tăng các khoản phải thu		2.988.911.725	(110.565.392.964)
10	Tăng hàng tồn kho		(23.310.988.638)	(38.046.828.849)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		194.982.819.636	(1.588.229.866)
12	Tăng chi phí trả trước		(96.103.908)	(50.242.408)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(862.600.807)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(157.495.800)	(63.952.328)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>174.901.555.519</b>	<b>(150.512.976.345)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(180.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	(20.284.040.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		10.370.628	21.189.387
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(200.273.669.372)</b>	<b>21.189.387</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	34.680.000.000	453.130.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(9.750.000.000)	(305.010.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>24.930.000.000</b>	<b>148.120.000.000</b>

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 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(442.113.853)	(2.371.786.958)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		10.314.682.088	12.481.038.044
70	Tiền cuối kỳ	4	9.872.568.235	10.109.251.086



Trần Thị Thúy  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy  
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 18 ngày 13 tháng 6 năm 2022.

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 2022 là 17 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 18).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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 2022 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 2022.

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 mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

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

**3.1 Tiền và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 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.

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.

**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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 (tiếp theo)**

*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 hao 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 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.

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các 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 căn 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*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 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.12 Lãi trên cổ phiếu**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.14 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

**3.15 Thông tin bộ phận**

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

**3.16 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	22.008.391	39.128.998
Tiền gửi ngân hàng	9.850.559.844	10.045.553.090
Các khoản tương đương tiền	-	230.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.872.568.235</b>	<b>10.314.682.088</b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Số dư này thể hiện khoản ủy thác cho cá nhân với thời hạn còn lại không quá 12 tháng theo Thỏa thuận nguyên tắc ngày 1 tháng 3 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu bên khác	28.957.787.259	29.717.489.159
<i>Phải thu khách hàng mua đất nền</i>	<i>24.224.473.274</i>	<i>24.941.953.274</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>1.438.051.724</i>	<i>1.480.273.624</i>
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	-	1.430.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.957.787.259</b>	<b>31.147.489.159</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(4.117.883.985)	(4.117.883.985)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>24.839.903.274</b>	<b>27.029.605.174</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước theo Thỏa thuận Hợp đồng (*)	110.000.000.000	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
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-
Khác	415.701.860	419.369.180
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.674.149.467</b>	<b>111.400.970.787</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(583.855.258)	(583.855.258)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>111.090.294.209</b>	<b>110.817.115.529</b>

(\*) Số dư này thể hiện khoản trả trước cho cá nhân theo Thỏa thuận ngày 1 tháng 3 năm 2021 liên quan đến dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè.

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	12.000.000	990.022.210
Khác	667.726.340	671.169.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.258.684.340</b>	<b>5.240.150.077</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>203.096.194</b>	<b>1.184.561.931</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng	4.117.883.985	4.117.883.985
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.055.588.146	4.055.588.146
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	583.855.258	583.855.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.757.327.389</u></b>	<b><u>8.757.327.389</u></b>

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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	8.757.327.389	8.803.601.123
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>8.757.327.389</u>	<u>8.803.601.123</u>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang		
<i>Dự án Khu dân cư Nhơn Đức,     Phước Lộc – Nhà Bè (*)</i>	888.215.650.309	881.802.037.726
<i>Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ (*)</i>	325.831.268.130	308.382.443.445
<i>Dự án Khu dân cư Long An A</i>	33.188.691.957	33.154.083.357
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.247.235.610.396</u></b>	<b><u>1.223.338.564.528</u></b>

(\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.034.452.054 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 17.361.780.822 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. 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>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.169.397.506)	(134.858.180)	(1.304.255.686)
Khấu hao trong kỳ	(166.183.644)	(19.265.454)	(185.449.098)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(1.335.581.150)	(154.123.634)	(1.489.704.784)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	824.806.231	57.796.365	882.602.596
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	658.622.587	38.530.911	697.153.498

**12. 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>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	469.122.000	469.122.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.022.642.860	1.074.026.303	2.096.669.163
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(535.173.468)	(535.173.468)
Hao mòn trong kỳ	-	(118.409.537)	(118.409.537)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	(653.583.005)	(653.583.005)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.022.642.860	69.730.835	1.092.373.695
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.022.642.860	420.443.298	1.443.086.158

## 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		% sở hữu (%)	Số lượng cổ phần Cổ phần	% sở hữu (%)	Số lượng cổ phần Cổ phần
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân") (*)	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	11.687.470	40,25	9.659.066
			483.009.030.217		462.722.033.244

(\*) Trong kỳ, Mỹ Xuân đã hoàn tất việc phát hành thêm 5.040.000 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu. Theo đó, Nhóm Công ty đã mua thêm 2.028.404 cổ phần của Mỹ Xuân với tổng giá trị là 20.284.040.000 VND. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 9.659.066 cổ phần của Mỹ Xuân do Nhóm Công ty nắm giữ được sử dụng để thế chấp cho khoản vay trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 20.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT** (tiếp theo)

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

	VND
	Mỹ Xuân
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	463.011.435.000
Tăng giá trị đầu tư	<u>20.284.040.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>483.295.475.000</u>
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(289.401.756)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	<u>2.956.973</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(286.444.783)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>462.722.033.244</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>483.009.030.217</u>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	<u>152.660.000</u>	<u>109.795.640</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>786.556.984</u></b>	<b><u>743.692.624</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhận ứng trước mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An A Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	1.883.877.600	1.629.197.600
	<u>1.450.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.333.877.600</u></b>	<b><u>1.629.197.600</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	16.737.225.559	38.147.230	(129.069.998)	16.646.302.791
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	455.455.934	262.598.352	-	718.054.286
Thuế giá trị gia tăng	306.534.632	217.292.593	(129.069.998)	394.757.227
Thuế thu nhập cá nhân	79.529.580	38.776.472	(3.764.704)	114.541.348
Khác	-	28.689.677	(28.689.677)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>841.520.146</b>	<b>547.357.094</b>	<b>(161.524.379)</b>	<b>1.227.352.861</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí lãi trái phiếu	10.761.780.822	10.885.479.453
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	125.000.000	170.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.490.346.002</b>	<b>12.659.044.633</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty liên kết này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc (*)	192.403.105.000	-
Khác	614.964.222	614.464.222
	<u>193.018.069.222</u>	<u>614.464.222</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (**)	100.024.400.000	100.024.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>293.042.469.222</b></u>	<u><b>100.638.864.222</b></u>

(\*) Các khoản đặt cọc nhận từ các cá nhân theo các thỏa thuận nguyên tắc lần lượt vào ngày 3 tháng 3 năm 2022 và ngày 16 tháng 3 năm 2022, liên quan đến việc chuyển giao các quyền ưu tiên về hoạt động đầu tư.

(\*\*) Khoản tiền nhận trước theo Hợp đồng số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC với mục đích hợp tác đầu tư.

## 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY

	Thay đổi trong kỳ				Ngày 30 tháng 6 năm 2022
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Vay	Trả nợ vay	Phân bổ chi phí phát hành	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>43.727.000.000</b>	<b>34.680.000.000</b>	<b>(9.750.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>497.689.500.000</b>
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 20.1)	43.727.000.000	34.680.000.000	(9.750.000.000)	-	68.657.000.000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	-	429.032.500.000
<b>Dài hạn</b>	<b>428.387.500.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>645.000.000</b>	<b>(429.032.500.000)</b>
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.2)	428.387.500.000	-	-	645.000.000	(429.032.500.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.114.500.000</b>	<b>34.680.000.000</b>	<b>(9.750.000.000)</b>	<b>645.000.000</b>	<b>-</b>

### 20.1 Vay bên liên quan

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
VND				
Bà Nguyễn Thu Huyền	Từ ngày 18 tháng 1 năm 2023 đến ngày 12 tháng 4 năm 2023	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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)					
20.2	Trái phiếu phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
		VND				
	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 - 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
	Chi phí phát hành	(967.500.000)				
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.032.500.000</b>				
	Trong đó:					
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	429.032.500.000				
	Trái phiếu dài hạn	-				

# 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 ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 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>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>							
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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	113.772.086	77.502.076	191.274.162
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	411.115.545.346	288.736.833.079	1.262.235.854.153

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000

**21.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Ông Phan Văn Tường	11.462.230	9.645.230
Ông Từ Như Quỳnh	6.267.080	6.267.080
Cổ đông khác	32.270.690	34.087.690
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>

**21.4 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.5 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 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	113.772.086	172.487.750
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>113.772.086</b>	<b>172.487.750</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân ( <i>cổ phiếu</i> )	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

(\*) Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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.

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.685.425.925</b>	<b>2.107.500.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	1.438.425.925	2.014.500.000
<i>Doanh thu từ bên khác</i>	247.000.000	93.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lãi tiền gửi	10.370.628	21.189.387
Khác	57.778.100	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.148.728</b>	<b>21.189.387</b>

**23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn dịch vụ cung cấp	63.543.672	60.915.099

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí nhân viên	730.469.159	505.490.778
Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.744.696	413.024.826
Chi phí khấu hao và hao mòn	239.102.774	180.462.525
Chi phí khác	171.210.359	196.142.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.423.526.988</b>	<b>1.295.120.280</b>

**25. 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 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	262.598.352	358.920.872
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(185.235.183)</u>	<u>(173.207.020)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.363.169</u></b>	<b><u>185.713.852</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng 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 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>268.637.331</u></b>	<b><u>477.069.563</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	53.727.466	95.413.913
<i>Các điều chỉnh cho:</i>		
Chi phí không được trừ	24.227.098	84.714.304
Điều chỉnh hợp nhất	<u>(591.395)</u>	<u>5.585.635</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>77.363.169</u></b>	<b><u>185.713.852</u></b>

**25.2 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 ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**25.3 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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
			VND	
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.648.922.097	3.463.686.914	185.235.183	173.207.020
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>3.648.922.097</b>	<b>3.463.686.914</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>185.235.183</b>	<b>173.207.020</b>

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

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát và các bên liên quan khác có giao dịch trọng yếu trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết
Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Thành viên HĐQT kiêm TGĐ

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	Vay	34.680.000.000	25.710.000.000
		Trả nợ vay	9.750.000.000	5.010.000.000
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	1.438.425.925	2.014.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	-	1.430.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	1.450.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Thành viên HĐQT kiêm TGD	Vay	68.657.000.000	43.727.000.000

**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 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lương và thưởng	265.900.000	255.400.000

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

# 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 06 năm 2022 (VND)	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021 (VND)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>191.274.162</u>	<u>291.355.711</u>	<u>-34%</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 thấp hơn so với cùng kỳ năm 2021 là do Nhóm Công ty giảm khối lượng dịch vụ thực hiện trong kỳ.



Từ Như Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

