

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**



**MỤC LỤC**

|   | <u>TRANG</u> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 2 - 3        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 4 - 6        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP                 | 7 - 8        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP | 9            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP           | 10           |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP        | 11 - 35      |



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

Số nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Ông Bùi Quang Minh       | Chủ tịch Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm từ ngày 12/06/2023)   |
| Ông Trần Quốc Huy        | Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm từ ngày 12/06/2023) |
| Ông Nguyễn Hưng Bường    | Thành viên   |
| Ông Trần Khánh           | Thành viên   |
| Ông Nguyễn Lê Đình Khánh | Thành viên   |

##### **Ban Tổng Giám đốc**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ông Phùng Viết Quyển | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 12/06/2023)         |
| Ông Nguyễn Mạnh Linh | Quyền Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 12/06/2023) |
| Ông Nguyễn Văn Hiến  | Phó Tổng Giám đốc                                   |

##### **Ban Kiểm soát**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Kỳ       | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Hải       | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thu Giang | Thành viên |

##### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Bùi Quang Minh - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt,



**Bùi Quang Minh**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

H  
T  
J  
A  
Y

Số: 032908/2024/BCKT-iCPA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 7 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên kết quả xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được lập trên cơ sở số liệu đầu năm là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Cơ sở của việc kiểm toán viên tiên nhiệm từ chối đưa ra ý kiến bao gồm việc kiểm toán viên không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu của số dư tiền mặt tồn quỹ tại ngày 31/12/2022 là 19.728.429.534 đồng. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu của tiền mặt tại ngày 01/01/2023. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông với số dư tại ngày 31/12/2023 là 10.792.220.000 đồng và tại ngày 01/01/2023 là 11.292.220.000 đồng. Với tất cả các tài liệu thu thập được trong quá trình kiểm toán, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi khoản cho vay nêu trên. Do vậy, chúng tôi không xác định được liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng bổ sung với khoản phải thu về cho vay này và điều chỉnh các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được hồ sơ liên quan đến việc trích trước của khoản phải trả về chi phí thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao) và chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 đều là 20.238.663.076 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế không mang lại cho chúng tôi bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của các khoản trích trước chi phí này, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này tại ngày 31/12/2023 trên báo cáo tổng hợp của Công ty là 41.674.263.716 đồng. Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng. Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản trả trước với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý các dự án phía Nam với số tiền lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư tại ngày 31/12/2023 các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn, phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác của Công ty với số tiền lần lượt là 21.942.083.721 đồng, 17.709.760.451 đồng và 1.963.275.217 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế của chúng tôi cũng không cung cấp đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty đang âm 5.760.284.012 đồng, lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp của Công ty đến ngày 31/12/2023 là 348.381.671.279 đồng. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 17 tháng 02 năm 2023 từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến là do Kiểm toán viên tiền nhiệm không thu thập được các quyết định pháp lý liên quan đến việc xử lý số cổ phần bị kê biên tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để đảm bảo thi hành án. Đồng thời kiểm toán viên tiền nhiệm cũng không thu thập được bằng chứng kiểm toán về tính hiện hữu của tiền mặt tại ngày 31/12/2022, không thu thập được bằng chứng kiểm toán về đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ trả trước cho người bán, tạm ứng, phải thu về cho vay tồn đọng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4 và không xác định được tính hợp lý của cơ sở trích lập các khoản chi phí phải trả liên quan đến việc thi công dự án B1 Trường Sa, dự án Linh Tây.



**Trần Thiện Thanh**  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1932-2023-072-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)**  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Đặng Thị Phương Thảo**  
Kiểm toán viên  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5169-2020-072-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>101.857.559.368</b> | <b>128.091.409.367</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | V.1         | <b>14.195.853.396</b>  | <b>26.092.849.304</b>  |
| 1. Tiền   | 111        |             | 11.195.853.396         | 23.092.849.304         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 3.000.000.000          | 3.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> |             | <b>6.376.007.254</b>   | <b>4.661.981.500</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                       | 121        | V.2a        | 3.434.090.694          | 6.158.234.228          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        | V.2a        | (58.083.440)           | (1.496.252.728)        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | V.2b        | 3.000.000.000          | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>38.671.772.319</b>  | <b>58.648.653.212</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.3         | 3.319.480.894          | 3.212.758.144          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.4         | 23.451.979.409         | 23.493.502.409         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | V.5         | 10.792.220.000         | 11.292.220.000         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.6a        | 56.639.250.524         | 72.577.245.972         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 137        | V.9         | (55.561.158.508)       | (51.957.073.313)       |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                      | 139        |             | 30.000.000             | 30.000.000             |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> | V.10        | <b>22.275.112.339</b>  | <b>18.276.164.545</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 22.275.112.339         | 18.276.164.545         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>20.338.814.060</b>  | <b>20.411.760.806</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | V.7a        | 199.812.722            | 506.593.524            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 13.450.868.070         | 13.217.034.014         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.11a       | 6.688.133.268          | 6.688.133.268          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>116.268.893.836</b> | <b>281.067.712.020</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>48.053.650.000</b>  | <b>27.343.650.000</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6b        | 48.053.650.000         | 27.343.650.000         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>1.208.283.514</b>   | <b>3.579.103.355</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.12        | 1.208.283.514          | 3.579.103.355          |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 2.502.305.153          | 6.480.254.698          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (1.294.021.639)        | (2.901.151.343)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | V.13        | <b>12.313.950.000</b>  | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 12.313.950.000         | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | V.8         | <b>41.986.913.047</b>  | <b>41.709.368.708</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 41.986.913.047         | 41.709.368.708         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | V.14        | <b>12.693.166.336</b>  | <b>206.967.740.749</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | 2.836.000.000          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | 9.000.000.000          | 202.465.337.987        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 27.707.700.000         | 25.707.700.000         |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (24.014.533.664)       | (24.041.297.238)       |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>12.930.939</b>      | <b>1.467.849.208</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.7b        | 12.930.939             | 1.467.849.208          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>218.126.453.204</b> | <b>409.159.121.387</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>53.832.211.728</b>  | <b>156.056.206.602</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>53.711.989.501</b>  | <b>155.168.659.720</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.15        | 17.730.124.451         | 18.260.613.772         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.16        | 3.565.911.872          | 4.135.509.396          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | V.11b       | 122.166.174            | 103.657.366            |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 2.853.003.079          | 3.284.132.354          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | V.17        | 20.593.737.621         | 20.473.737.621         |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | V.18a       | 8.847.046.304          | 108.911.009.211        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>120.222.227</b>     | <b>887.546.882</b>     |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             | 336        |             | 71.272.727             | 90.098.182             |
| 2. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | V.18b       | 48.949.500             | 797.448.700            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>164.294.241.476</b> | <b>253.102.914.785</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>164.294.241.476</b> | <b>253.102.914.785</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 12.675.912.755         | 12.675.912.755         |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421        |             | (348.381.671.279)      | (259.572.997.970)      |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | (259.572.997.970)      | (259.919.774.157)      |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | (88.808.673.309)       | 346.776.187            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>218.126.453.204</b> | <b>409.159.121.387</b> |

Hoàng Thị Bích Ngọc  
Người lập  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Trần Thanh Hằng  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước     |
|--|-------|-------------|------------------|---------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    |             | 1.445.583.263    | 3.051.792.783 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | 4.245.134.134    | -             |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | VI.1        | (2.799.550.871)  | 3.051.792.783 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | (3.250.893.949)  | 925.798.562   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 451.343.078      | 2.125.994.221 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 473.749.968      | 7.103.071.410 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 77.928.090.461   | 3.507.400.881 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | -                | -             |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.5        | 10.942.708.263   | 5.374.888.563 |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |             | (87.945.705.678) | 346.776.187   |
| 10. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.6        | 3.688.560.632    | -             |
| 11. Chi phí khác                                   | 32    | VI.7        | 4.551.528.263    | -             |
| 12. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (862.967.631)    | -             |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (88.808.673.309) | 346.776.187   |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | VI.8        | -                | -             |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | (88.808.673.309) | 346.776.187   |
| 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.9        | (1.776)          | 7             |
| 17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VI.9        | (1.776)          | 7             |

Hoàng Thị Bích Ngọc  
Người lập  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Trần Thanh Hằng  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Năm nay                 | Năm trước               |
|---|-----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                       |           |                         |                         |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>01</b> | <b>(88.808.673.309)</b> | <b>346.776.187</b>      |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                     |           |                         |                         |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                         | 02        | 461.104.323             | 625.027.737             |
| Các khoản dự phòng  | 03        | 2.139.152.333           | 1.885.137.615           |
| (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | 78.145.410.421          | (6.753.493.562)         |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> | <b>(8.063.006.232)</b>  | <b>(3.896.552.023)</b>  |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu  | 09        | (5.636.931.944)         | (19.413.321.140)        |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho  | 10        | (4.276.492.133)         | -                       |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả  | 11        | (1.669.696.308)         | 3.945.643.625           |
| (Tăng)/Giảm chi phí trả trước   | 12        | 1.761.699.071           | (1.557.008.244)         |
| (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh                                      | 13        | 2.724.143.534           | (3.124.705.189)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                    | <b>20</b> | <b>(15.160.284.012)</b> | <b>(24.045.942.971)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                          |           |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                  | 21        | (12.313.950.000)        | (962.000.000)           |
| 2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác               | 22        | 545.454.545             | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác               | 23        | (3.000.000.000)         | (10.500.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác         | 24        | 500.000.000             | 12.700.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                          | 25        | (15.664.000.000)        | (2.157.700.000)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                      | 26        | 32.918.625.917          | -                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                  | 27        | 277.157.642             | 229.843.562             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                        | <b>30</b> | <b>3.263.288.104</b>    | <b>(689.856.438)</b>    |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                      |           |                         |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                     | <b>40</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                  | <b>50</b> | <b>(11.896.995.908)</b> | <b>(24.735.799.409)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                 | <b>60</b> | <b>26.092.849.304</b>   | <b>50.828.648.713</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                 | 61        | -                       | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                | <b>70</b> | <b>14.195.853.396</b>   | <b>26.092.849.304</b>   |

Hoàng Thị Bích Ngọc  
Người lập  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Trần Thanh Hằng  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 cấp ngày 13/06/2023.

Vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty bị hủy niêm yết bắt buộc vào ngày 14/04/2023 theo Thông báo số 907/TB-SGDHN ngày 16/03/2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Hiện tại, cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên thị trường đăng ký giao dịch (UPCOM) tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu PVL trên thị trường này là ngày 25/04/2023.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;

.....

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng sản thương mại dự án Linh Tây.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

| Tên công ty                                   | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Ngành nghề kinh doanh chính                             |
|---|----------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên | Yên Bái                    | 30%           | 30%           | 30%                            | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**5. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty đến ngày 31/12/2023 bao gồm:

| Tên Đơn vị                      | Địa chỉ  |
|---------------------------------|--|
| Sàn giao dịch Bất động sản      | Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội |
| Ban quản lý điều hành Dự án CV4 | Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội |

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/NQ-HĐQT ngày 27/11/2023 đã thông qua chủ trương đóng Sàn giao dịch bất động sản của Công ty.

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

**7. Nhân viên**

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16 người).

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Giả định hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty đang âm 5.760.284.012 đồng, lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp của Công ty đến ngày 31/12/2023 là 348.381.671.279 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã và đang thường xuyên đánh giá ảnh hưởng và quyết liệt triển khai các kế hoạch để Công ty có thể duy trì tối đa khả năng hoạt động liên tục. Các giải pháp đã và đang thực hiện bao gồm:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Giả định hoạt động liên tục (Tiếp theo)**

- Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tích cực đàm phán với các đối tác phù hợp để chuyển nhượng toàn bộ sản phẩm thương mại Chung cư Linh Tây, thu hồi vốn lưu động để tái đầu tư các dự án tiếp theo. Trong thời gian tạm thời chưa chuyển nhượng được, Công ty đang tìm kiếm khách hàng để tiếp tục cho thuê toàn bộ diện tích sản phẩm thương mại thuộc sở hữu của Công ty tại Chung cư Linh Tây, nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định cho các khoản chi phí thường xuyên.
- Tăng nguồn thu bằng việc cho thuê những tài sản ít sử dụng. Doanh thu phát sinh từ việc cho thuê tài sản trong năm của Công ty là 1.524.585.785 đồng.
- Công ty vẫn có những khoản đầu tư nằm trong kế hoạch kinh doanh của năm với mục đích làm tăng tài sản cho doanh nghiệp, mang lại giá trị đầu tư cho Công ty (Công ty đang đầu tư thêm quyền sử dụng đất tại Quốc Oai, Hà Nội). Với triển vọng thị trường bất động sản có thể hồi phục trong tương lai gần, giá trị tài sản của Công ty theo đó sẽ tăng lên tương ứng và có thể mang lại 1 khoản lợi nhuận tương ứng.
- Khoản hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Quảng Phát đã giải quyết gần hết các vấn đề tồn đọng. Các hoạt động triển khai, thăm dò tại khu vực núi đá Lục Yên tại Yên Bái đang có những bước tiến triển nhất định.
- Bên cạnh đó, Công ty đang thu hồi các khoản công nợ tạm ứng, ứng trước, trả trước, phải thu ... để bổ sung vốn lưu động.
- Công ty tận dụng nguồn tiền thu được từ việc chuyển nhượng 12.120.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông để tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới, mang lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty (ví dụ Công ty đang hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến trong 02 dự án Khu dân cư Hà Đông và Khu du lịch, dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng Venus - Điện Hòa tại Quảng Nam).

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn Công ty nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                          | <u>Năm khấu hao</u> |
|--------------------------|---------------------|
| Phương tiện vận tải      | 08 - 10             |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 10             |

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này

**Chi phí phải trả**

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán. Việc trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)****Lãi tiền gửi**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản 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 Công ty (Sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                       | 234.429.135           | 19.728.429.534        |
| Tiền gửi ngân hàng             | 10.961.424.261        | 3.364.419.770         |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 3.000.000.000         | 3.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>14.195.853.396</b> | <b>26.092.849.304</b> |

- (i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Mỹ Đình.

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN****a) Chứng khoán kinh doanh**

|               | Số cuối năm          |                       |                     | Số đầu năm           |                       |                        |
|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
|               | Giá gốc<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND     | Giá gốc<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        |
| Cổ phiếu PVD  | 2.504.611.314        | 2.614.920.000         | -                   | 2.504.611.314        | 1.649.340.000         | (855.271.314)          |
| Cổ phiếu LTG  | 421.306.992          | 369.420.000           | (51.886.992)        | -                    | -                     | -                      |
| Cổ phiếu SBT  | 418.163              | 418.163               | -                   | 2.305.528.177        | 2.147.841.500         | (157.686.677)          |
| Cổ phiếu khác | 507.754.225          | 529.588.743           | (6.196.448)         | 1.348.094.737        | 864.800.000           | (483.294.737)          |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.434.090.694</b> | <b>3.514.346.906</b>  | <b>(58.083.440)</b> | <b>6.158.234.228</b> | <b>4.661.981.500</b>  | <b>(1.496.252.728)</b> |

Chi tiết cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP THEO)**

| Mã               | Số lượng | Giá sổ sách/cổ phiếu | Giá trị sổ sách      | Giá đóng cửa ngày 31/12/2023 | Giá trị thị trường   | Dự phòng            |
|------------------|----------|----------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|
| PVD              | 92.400   | 27.106               | 2.504.611.314        | 28.300                       | 2.614.920.000        | -                   |
| SBT              | 29       | 14.419               | 418.163              | 14.419                       | 418.163              | -                   |
| VND              | 10.000   | 20.529               | 205.287.000          | 22.250                       | 222.500.000          | -                   |
| IJC              | 20       | 16.937               | 338.743              | 16.937                       | 338.743              | -                   |
| C4G              | 225      | 593                  | 133.333              | 11.700                       | 2.632.500            | -                   |
| HDB              | 25       | 5.000                | 124.992              | 20.300                       | 507.500              | -                   |
| LTG              | 14.100   | 29.880               | 421.306.992          | 26.200                       | 369.420.000          | (51.886.992)        |
| HAG              | 100      | 8.383                | 838.290              | 13.200                       | 1.320.000            | -                   |
| TTF              | 21.000   | 4.075                | 85.565.597           | 4.250                        | 89.250.000           | -                   |
| HTN              | 6.700    | 16.925               | 113.396.448          | 16.000                       | 107.200.000          | (6.196.448)         |
| SHS              | 5.600    | 18.227               | 102.069.822          | 18.900                       | 105.840.000          | -                   |
| <b>Tổng cộng</b> |          |                      | <b>3.434.090.694</b> |                              | <b>3.514.346.906</b> | <b>(58.083.440)</b> |

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

|                        | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND |
|------------------------|----------------------|-------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 3.000.000.000        | -                 |
| <b>Cộng</b>            | <b>3.000.000.000</b> | <b>-</b>          |

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Mỹ Đình.

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

|                              | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Nhon Trạch 2 | 1.140.250.000        | 1.140.250.000        |
| Khách hàng khác              | 2.179.230.894        | 2.072.508.144        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>3.319.480.894</b> | <b>3.212.758.144</b> |

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

|  | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)           | 17.704.538.951        | 17.704.538.951        |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i) | 2.347.350.629         | 2.347.350.629         |
| Ban quản lý các dự án phía Nam (i)   | 1.890.194.141         | 1.890.194.141         |
| Các người bán khác   | 1.509.895.688         | 1.551.418.688         |
| <b>Cộng</b>  | <b>23.451.979.409</b> | <b>23.493.502.409</b> |

(i) Khoản trả trước liên quan đến hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa. Dự án này đã hoàn thành và được bàn giao. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện được thủ tục thanh quyết toán với các nhà thầu trên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|   | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (i) | 10.792.220.000        | 11.292.220.000        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>10.792.220.000</b> | <b>11.292.220.000</b> |

(i) Khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông vay theo Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018. Hoạt động cho vay không tính lãi suất. Biện pháp đảm bảo khoản vay là dự án Nam Đàn Plaza.

**6. PHẢI THU KHÁC**

|  | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| Tạm ứng  | 2.483.612.590         | 21.130.646.546        |
| - Ông Trần Quốc Huy  | -                     | 10.739.020.000        |
| - Ông Nguyễn Văn Quyết   | 2.178.778.985         | 2.178.778.985         |
| - Bà Trần Thị Hải Yến (i)  | -                     | 6.450.000.000         |
| - Ông Nguyễn Lê Đình Khánh   | -                     | 1.300.000.000         |
| - Các cá nhân khác   | 304.833.605           | 462.847.561           |
| Phải thu khác  | 54.155.637.934        | 51.446.599.426        |
| - Ông Hoàng Ngọc Sáu (ii)  | 19.084.985.308        | 19.084.985.308        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iii)                        | 4.647.859.576         | 4.647.859.576         |
| - Công ty CP xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam (iv)                                  | 3.388.587.591         | 3.388.587.591         |
| - Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam  | 1.581.440.000         |                       |
| - Bà Trần Thị Hải Yến (i)  | 1.200.000.000         | -                     |
| - Các đối tượng khác   | 24.252.765.459        | 24.325.166.951        |
| <b>Cộng</b>  | <b>56.639.250.524</b> | <b>72.577.245.972</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                       |                       |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn  | 200.000.000           | 320.000.000           |
| Công ty TNHH Quảng Phát (v)  | 39.873.650.000        | 27.023.650.000        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến (vi)   | 7.980.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>48.053.650.000</b> | <b>27.343.650.000</b> |
| <b>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (xem chi tiết tại thuyết minh VII.1)</b> | <b>202.550.000</b>    | <b>1.434.650.000</b>  |

(i) Khoản tạm ứng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Bà Trần Thị Hải Yến - Giám đốc của Sàn giao dịch bất động sản. Trong năm 2023, Công ty đã thu hồi lại được một phần khoản tạm ứng tương đương số tiền 5.250.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2023, bà Trần Thị Hải Yến không còn là nhân viên của Công ty nên khoản tạm ứng đã được chuyển sang theo dõi trên tài khoản 1388 – Phải thu khác.

(ii) Khoản phải thu ông Hoàng Ngọc Sáu, cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty theo Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do trong thời gian ông Hoàng Ngọc Sáu giữ chức vụ Tổng Giám đốc đã lợi dụng chức vụ quyền hạn gây thiệt hại cho Công ty, nên theo kết luận của Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30/10/2018, ông Hoàng Ngọc Sáu buộc phải bồi thường cho Công ty số tiền 19.084.985.308 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****6. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

(iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petrovietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển lại cho Công ty.

(iv) Khoản phạt phải thu Công ty Cổ phần xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam từ năm 2012 do thực hiện chậm tiến độ thi công dự án B1 Trường Sa.

(v) Khoản phải thu với Công ty TNHH Quảng Phát bao gồm 02 nội dung sau:

Hợp đồng số 04.06/2022/HĐĐT/Vpro-QP ngày 04/06/2022 giữa Công ty và Công ty TNHH Quảng Phát về việc hợp tác đầu tư, quản lý, khai thác, chế biến, tiêu thụ sản phẩm đá hoa thuộc khu vực thôn Trung Thành, xã Minh Tiến, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái. Công ty TNHH Quảng Phát được phép khai thác đá hoa bằng phương pháp lộ thiên đến cốt cao + 80m thuộc khu vực thôn Trung Thành theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 198/GP-BTNMT do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/2/2009 với thời hạn khai thác là 30 năm. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt đã đóng góp bằng tiền 20.050.000.000 đồng để làm chi phí đầu tư nhà xưởng, máy móc thiết bị phục vụ khai thác và chế biến khoáng sản. Công ty TNHH Quảng Phát góp bằng quyền khai thác đá hoa theo Giấy phép khai thác khoáng sản đã được Bộ tài nguyên môi trường cấp phép. Thời gian hợp tác 05 năm.

Theo hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12/10/2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng, tuy nhiên Công ty TNHH Quảng Phát đã không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng. Theo Biên bản xác nhận nợ và các thỏa thuận liên quan ngày 03/06/2022, tổng số tiền nợ gốc là 13.300.000.000 đồng và lãi chậm trả phát sinh đến ngày 31/05/2022 là 6.523.650.000 đồng sẽ được gia hạn thanh toán trong vòng 05 năm, đổi lại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được quyền tham gia đầu tư vào dự án khai thác khoáng sản theo Giấy phép số 25.2009/ĐK/KT/Dh ngày 20/02/2009 do Cục địa chất và khoáng sản Việt Nam cấp cho Công ty TNHH Quảng Phát.

(vi) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2023/HTĐT/NT-VPRO ngày 27/05/2023. Mục đích hợp tác đầu tư: triển khai dự án bao gồm điều chỉnh và hoàn thiện hồ sơ dự án; triển khai xây dựng các công trình của dự án và triển khai kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ sau khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng. Các dự án hợp tác đầu tư bao gồm:

- Dự án khu dân cư Hà Đông tại xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 82.439 m<sup>2</sup>. Vốn đầu tư dự kiến là 92.250.000.000 đồng.
- Dự án khu du lịch, dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng Venus - Điện Hòa tại xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 94.180 m<sup>2</sup>. Vốn đầu tư dự kiến là 79.800.000.000 đồng.

Trong đó, vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến tạm tính là 158.210.000.000 đồng. Vốn đầu tư của Công ty bằng 10% vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến. Việc phân chia lợi nhuận: theo đúng tỷ lệ vốn góp đầu tư thực tế thực hiện dự án, sau khi quyết toán hoàn thành hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận của hai bên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                    | Số cuối năm<br>VND | Số đầu năm<br>VND    |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                 |                    |                      |
| Chi phí trả trước khác             | 199.812.722        | 506.593.524          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>199.812.722</b> | <b>506.593.524</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>                  |                    |                      |
| Chi phí nghiên cứu, tìm hiểu dự án | -                  | 1.467.849.208        |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng          | 12.930.939         | -                    |
| <b>Cộng</b>                        | <b>12.930.939</b>  | <b>1.467.849.208</b> |

**8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

|   | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>         |                       |                       |
| Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4 (*) | 41.674.263.716        | 41.396.719.377        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác                    | 312.649.331           | 312.649.331           |
| <b>Cộng</b>   | <b>41.986.913.047</b> | <b>41.709.368.708</b> |

- (\*) Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa Thể thao CV4.4 tại lô đất có ký hiệu CV4.4, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm (nay là phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội), dự án đã có chủ trương đầu tư từ năm 2010. Hội đồng Quản trị Công ty đang tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện Dự án.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**9. NỢ XẤU**

|  | Số cuối năm           |                                  | Số đầu năm            |                                  |
|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                          | <b>1.248.528.636</b>  | -                                | <b>1.248.528.636</b>  | -                                |
| - Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2                                   | 1.140.250.000         | -                                | 1.140.250.000         | -                                |
| - Công ty Cổ phần Licogi 16                                      | 100.174.136           | -                                | 100.174.136           | -                                |
| - Các đối tượng khác   | 8.104.500             | -                                | 8.104.500             | -                                |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                                   | <b>2.539.498.633</b>  | <b>1.135.080.341</b>             | <b>2.692.071.633</b>  | <b>1.135.080.341</b>             |
| - Trung tâm tư vấn và Kiểm định xây dựng                         | -                     | -                                | 380.554.000           | -                                |
| - Công nợ Ban phía Nam chuyển về                                 | 1.890.194.141         | 1.135.080.341                    | 1.890.194.141         | 1.135.080.341                    |
| - Các đối tượng khác   | 649.304.492           | -                                | 421.323.492           | -                                |
| <b>Phải thu khác</b>   | <b>49.809.106.362</b> | <b>17.629.910</b>                | <b>45.854.840.624</b> | <b>12.629.910</b>                |
| - Ông Hoàng Ngọc Sáu   | 19.084.985.308        | -                                | 19.084.985.308        | -                                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát      | 4.647.859.576         | -                                | 4.647.859.576         | -                                |
| - Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam | 3.388.587.591         | -                                | 3.388.587.591         | -                                |
| - Ông Nguyễn Đình Trung  | 2.733.965.290         | -                                | 2.733.965.290         | -                                |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn trí tuệ Việt                          | 2.400.000.000         | -                                | 2.400.000.000         | -                                |
| - Các đối tượng khác   | 17.553.708.597        | 17.629.910                       | 13.599.442.859        | 12.629.910                       |
| <b>Công nợ tạm ứng</b>   | <b>2.274.433.003</b>  | -                                | <b>2.473.276.546</b>  | <b>6.236.000</b>                 |
| - Ông Nguyễn Văn Quyết   | 2.178.778.985         | -                                | 2.178.778.985         | -                                |
| - Các đối tượng khác   | 95.654.018            | -                                | 294.497.561           | 6.236.000                        |
| <b>Công nợ khó đòi khác</b>                                      | <b>842.302.125</b>    | -                                | <b>842.302.125</b>    | -                                |
| <b>Cộng</b>  | <b>56.713.868.759</b> | <b>1.152.710.251</b>             | <b>53.111.019.564</b> | <b>1.153.946.251</b>             |
|  |                       |                                  |                       | <b>(51.957.073.313)</b>          |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BC.TC tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                           | Số cuối năm           |                 | Số đầu năm            |                 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                           | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| Hàng hoá bất động sản (i) | 22.275.112.339        | -               | 18.276.164.545        | -               |
| <b>Cộng</b>               | <b>22.275.112.339</b> | <b>-</b>        | <b>18.276.164.545</b> | <b>-</b>        |

(i) Công ty đang tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích sản thương mại và chung cư (1.500,3 m2) dự án chung cư Linh Tây, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|  | Số cuối năm          |          | Số phải nộp/       |                         | Số thực nộp/         |          | Số đầu năm           |          |
|--|----------------------|----------|--------------------|-------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|  | VND                  | VND      | trong năm<br>VND   | bù trừ trong năm<br>VND | VND                  | VND      | VND                  | VND      |
| <b>a) Các khoản phải thu</b>               |                      |          |                    |                         |                      |          |                      |          |
| Thuế giá trị gia tăng                      | -                    | -        | 576.019.409        | 576.019.409             | -                    | -        | -                    | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                 | 6.382.977.802        | -        | -                  | -                       | 6.382.977.802        | -        | 6.382.977.802        | -        |
| Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác | 305.155.466          | -        | 3.500.000          | 3.500.000               | 305.155.466          | -        | 305.155.466          | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>6.688.133.268</b> | <b>-</b> | <b>579.519.409</b> | <b>579.519.409</b>      | <b>6.688.133.268</b> | <b>-</b> | <b>6.688.133.268</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Các khoản phải nộp</b>               |                      |          |                    |                         |                      |          |                      |          |
| Thuế thu nhập cá nhân                      | 122.166.174          | -        | 125.280.987        | 106.772.179             | 103.657.366          | -        | 103.657.366          | -        |
| Thuế môn bài                               | -                    | -        | 4.000.000          | 4.000.000               | -                    | -        | -                    | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>122.166.174</b>   | <b>-</b> | <b>129.280.987</b> | <b>110.772.179</b>      | <b>103.657.366</b>   | <b>-</b> | <b>103.657.366</b>   | <b>-</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|  | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Tổng<br>VND          |
|--|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>  |                               |                                    |                      |
| <b>Số dư đầu năm</b>   | <b>4.941.190.488</b>          | <b>1.539.064.210</b>               | <b>6.480.254.698</b> |
| - Góp vốn bằng tài sản vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên | (2.502.815.000)               | -                                  | (2.502.815.000)      |
| - Thanh lý, nhượng bán   | (1.475.134.545)               | -                                  | (1.475.134.545)      |
| <b>Số dư cuối năm</b>  | <b>963.240.943</b>            | <b>1.539.064.210</b>               | <b>2.502.305.153</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                               |                                    |                      |
| <b>Số dư đầu năm</b>   | <b>1.917.890.557</b>          | <b>983.260.786</b>                 | <b>2.901.151.343</b> |
| - Khấu hao trong năm   | 306.202.515                   | 154.901.808                        | 461.104.323          |
| - Góp vốn bằng tài sản vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên | (838.443.035)                 | -                                  | (838.443.035)        |
| - Thanh lý, nhượng bán   | (1.229.790.992)               | -                                  | (1.229.790.992)      |
| <b>Số dư cuối năm</b>  | <b>155.859.045</b>            | <b>1.138.162.594</b>               | <b>1.294.021.639</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>   |                               |                                    |                      |
| <b>Số dư đầu năm</b>   | <b>3.023.299.931</b>          | <b>555.803.424</b>                 | <b>3.579.103.355</b> |
| <b>Số dư cuối năm</b>  | <b>807.381.898</b>            | <b>400.901.616</b>                 | <b>1.208.283.514</b> |

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 426.555.484 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 426.555.484 đồng).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                     | Quyền sử dụng đất<br>VND | Tổng<br>VND           |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                   |                          |                       |
| Số dư đầu năm                       | -                        | -                     |
| Tăng trong năm                      | 12.313.950.000           | 12.313.950.000        |
| Số dư cuối năm                      | <b>12.313.950.000</b>    | <b>12.313.950.000</b> |
| <b>TÒN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ</b> |                          |                       |
| Số dư đầu năm                       | -                        | -                     |
| Suy giảm giá trị trong năm          | -                        | -                     |
| Số dư cuối năm                      | -                        | -                     |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>              |                          |                       |
| Tại ngày đầu năm                    | -                        | -                     |
| Tại ngày cuối năm                   | <b>12.313.950.000</b>    | <b>12.313.950.000</b> |

**THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**a) Đầu tư vào Công ty con**

|  | Số cuối năm    |                       | Số đầu năm           |                       |
|--|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp IPC | -              | -                     | 2.836.000.000        | (*)                   |
| <b>Cộng</b>                              | -              | -                     | <b>2.836.000.000</b> | -                     |

**b) Đầu tư vào Công ty liên kết**

|   | Số cuối năm          |                       | Số đầu năm             |                       |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|   | Giá gốc<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (I) | -                    | -                     | 202.465.337.987        | (*)                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên | 9.000.000.000        | (*)                   | -                      | (26.763.574)          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>9.000.000.000</b> | -                     | <b>202.465.337.987</b> | <b>(26.763.574)</b>   |

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND   | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND   |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 24.400.000.000        | (*)                     | 24.400.000.000        | (*)                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng                        | 3.307.700.000         | (*)                     | 1.307.700.000         | (*)                     |
| <b>Cộng</b>   | <b>27.707.700.000</b> | <b>(24.014.533.664)</b> | <b>25.707.700.000</b> | <b>(24.014.533.664)</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

(i) Theo thông báo số 2974/INV-THADS ngày 16/07/2020, Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội thực hiện kê biên tổng số 12.120.000 cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018. Trong số cổ phần này, có 6.302.400 cổ phần hiện đang đứng tên Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân, 5.817.600 cổ phần hiện đang đứng tên Công ty.

Theo thông báo số 684/TB-THADS ngày 09/03/2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội về việc nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá và Quyết định số 25/QĐ-CTHADS ngày 21/04/2023 về việc sửa đổi kết quả trúng giá, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hàn Mới đã trúng giá mua 12.120.000 cổ phần nêu trên với số tiền 124.072.924.483 đồng. Trong đó, 99.978.400.000 đồng đã được nộp lại để đảm bảo thi hành án và bồi thường cho 398 bị hại. Số tiền còn lại Công ty nhận được sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản là 23.518.625.917 đồng.

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

|   | Số cuối năm           |                           | Số đầu năm            |                           |
|---|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|   | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND |
| Viện Dầu khí Việt Nam (i)                     | 13.933.972.603        | 13.933.972.603            | 13.933.972.603        | 13.933.972.603            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường     | 1.739.800.000         | 1.739.800.000             | 1.739.800.000         | 1.739.800.000             |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam | -                     | -                         | 565.000.000           | 565.000.000               |
| Các đối tượng khác                            | 2.056.351.848         | 2.056.351.848             | 2.021.841.169         | 2.021.841.169             |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>17.730.124.451</b> | <b>17.730.124.451</b>     | <b>18.260.613.772</b> | <b>18.260.613.772</b>     |

(i) Đây là khoản lãi chậm thanh toán phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31/12/2012 liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần của Công ty Cổ phần nghiên cứu dầu khí Miền Nam theo Hợp đồng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06/1/2011 giữa Công ty và Viện dầu khí Việt Nam. Do hai bên chưa thống nhất về số nợ phải trả do cơ sở tính lãi nên hiện nay vụ việc đang trong thời gian giải quyết và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền. Công ty đang ủy quyền cho Văn phòng luật sư Hoàng Trung và Anh Em làm việc với Viện dầu khí Việt Nam để giải quyết các tranh chấp liên quan đến số công nợ lãi chậm thanh toán này.

**THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

|                                     | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bà Lê Cẩm Tú                        | 1.797.800.000        | 1.797.800.000        |
| Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân             | 1.031.261.240        | 1.031.261.240        |
| Bà Nguyễn Thị Hằng Hà               | 395.284.075          | 395.284.075          |
| Khoản người mua trả tiền trước khác | 341.566.557          | 911.164.081          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>3.565.911.872</b> | <b>4.135.509.396</b> |

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

|                                     | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí công trình B1 Trường Sa (i) | 15.029.185.048        | 15.029.185.048        |
| Chi phí dự án Linh Tây (i)          | 5.209.478.028         | 5.209.478.028         |
| Chi phí phải trả khác               | 355.074.545           | 235.074.545           |
| <b>Cộng</b>                         | <b>20.593.737.621</b> | <b>20.473.737.621</b> |

(i) Khoản trích trước chi phí giá vốn để đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận theo phương án kinh doanh của Dự án B1 Trường Sa và Dự án Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh đã tồn đọng nhiều năm nhưng chưa được thanh quyết toán, hoàn nhập chi phí đã trích.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND      |
|--|----------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                      |                        |
| Kinh phí công đoàn   | 164.191.708          | 150.132.988            |
| Cục thi hành án dân sự Hà Nội (i)                              | -                    | 99.978.400.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (ii) | 6.353.320.000        | 6.353.320.000          |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                  | 109.680.000          |                        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                               | 2.219.854.596        | 2.429.156.223          |
| <b>Cộng</b>  | <b>8.847.046.304</b> | <b>108.911.009.211</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                      |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                   | 48.949.500           | 797.448.700            |
| <b>Cộng</b>  | <b>48.949.500</b>    | <b>797.448.700</b>     |

- (i) Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo Quyết định số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo thông báo số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, Cục thi hành án sẽ bán đấu giá số cổ phần trên, sau khi thu đủ số tiền bán đấu giá sẽ thông báo phân phối tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt.

Như thuyết minh tại mục V.14b, trong năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hàn Mới đã trúng giá mua 12.120.000 cổ phần nêu trên với số tiền 124.072.924.483 đồng. Trong đó, 99.978.400.000 đồng đã được nộp lại để đảm bảo thi hành án.

- (ii) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17/12/2007 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để triển khai dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Các bên cùng góp vốn với tỷ lệ lần lượt là 40%, 30% và 30% tổng mức đầu tư dự án. Việc phân chia lãi lỗ tương ứng với tỷ lệ góp vốn.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

**1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND     |
|--|------------------------|----------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 1.445.583.263          | 3.051.792.783        |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản khác            | 1.445.583.263          | 3.051.792.783        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 4.245.134.134          | -                    |
| Hàng bán bị trả lại (*)                                | 4.245.134.134          | -                    |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>(2.799.550.871)</b> | <b>3.051.792.783</b> |

(\*) Khoản hàng bán bị trả lại trong năm là giá trị sản thương mại với diện tích 256,86 m2 tại Dự án Linh Tây Tower, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đồng ý nhận lại từ bà Trần Thị Tuyết Mai do chưa làm được sổ hồng.

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND   |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 524.448.715            | 925.798.562        |
| Giá vốn sản thương mại nhận lại | (3.775.342.664)        | -                  |
| <b>Cộng</b>                     | <b>(3.250.893.949)</b> | <b>925.798.562</b> |

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                             | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND     |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 241.357.642        | 219.043.562          |
| Lãi đầu tư chứng khoán      | 196.592.326        | 349.577.848          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 35.800.000         | 10.800.000           |
| Lãi khách hàng trả chậm     | -                  | 6.523.650.000        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>473.749.968</b> | <b>7.103.071.410</b> |

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND     |
|---|-----------------------|----------------------|
| Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông (*) | 78.365.649.930        | -                    |
| Chi phí bán đầu giá cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông       | 592.657.160           | -                    |
| Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh                                  | 407.952.659           | 1.607.713.266        |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm chứng khoán kinh                        | (1.438.169.288)       | 1.899.687.615        |
| <b>Cộng</b>   | <b>77.928.090.461</b> | <b>3.507.400.881</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

(\*) Công ty đã thực hiện bán 12.120.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông cho Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hàn Mới với số tiền 124.072.924.483 đồng. Do giá gốc khoản đầu tư Công ty đang theo dõi trên sổ sách kế toán là 202.465.337.987 đồng (khoản đầu tư đã được trích lập dự phòng 26.763.574 đồng) nên lỗ phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng cổ phiếu này của Công ty là 78.365.649.930 đồng.

**5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|  | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND     |
|--|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý                        | 3.244.052.401         | 2.357.841.498        |
| Chi phí công cụ dụng cụ                          | 200.408.977           | 125.298.828          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                            | 339.839.654           | 370.195.006          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                        | 3.502.675.395         | 2.355.230.900        |
| Chi phí bằng tiền khác                           | 51.646.641            | 180.872.331          |
| Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | 3.604.085.195         | (14.550.000)         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>10.942.708.263</b> | <b>5.374.888.563</b> |

**6. THU NHẬP KHÁC**

|  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND |
|--|----------------------|------------------|
| Lãi chậm thanh toán (*)  | 3.141.121.605        | -                |
| Lãi thanh lý tài sản cố định   | 300.110.992          | -                |
| Chênh lệch đánh giá tăng tài sản khi góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên | 235.628.035          | -                |
| Thu nhập khác  | 11.700.000           | -                |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.688.560.632</b> | <b>-</b>         |

(\*) Theo kết quả Bản án phúc thẩm số 70/2023/KDTM-PT ngày 18/04/2023 về tranh chấp thanh toán tiền, Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt khoản lãi chậm trả (tính từ ngày 30/09/2010 đến ngày 31/07/2022) tiền chuyển nhượng cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng số 05/2012/PVL-PVC ngày 02/07/2012 với số tiền 1.430.704.938 đồng. Đồng thời, Công ty không phải trả khoản lãi liên quan đến việc Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam hỗ trợ vốn cho Công ty 10 tỷ đồng để thanh toán cho các nhà thầu theo Công văn số 502/CV-PVL (Công ty đã ghi nhận khoản lãi này vào chi phí các năm trước với số tiền 1.710.416.667 đồng).

**7. CHI PHÍ KHÁC**

|  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND |
|--|----------------------|------------------|
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng với bà Trần Thị Tuyết Mai | 1.695.016.436        | -                |
| Lãi chậm thanh toán tiền thuê văn phòng (*)          | 643.107.000          | -                |
| Lãi chậm thanh toán lương                            | 294.532.619          | -                |
| Chi phí khác   | 1.918.872.208        | -                |
| <b>Cộng</b>  | <b>4.551.528.263</b> | <b>-</b>         |

(\*) Khoản lãi chậm trả tiền thuê văn phòng phải trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam theo kết quả Bản án phúc thẩm số 70/2023/KDTM-PT ngày 18/04/2023.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

**8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                      | Năm nay<br>VND          | Năm trước<br>VND   |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế    | (88.808.673.309)        | 346.776.187        |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế    | 2.072.335.447           | -                  |
| Cộng: Chi phí không được khấu trừ    | 2.072.335.447           | -                  |
| <b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>       | <b>(86.736.337.862)</b> | <b>346.776.187</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20%                     | 20%                |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>           |

**9. LÃI CƠ BẢN/ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

|   | Năm nay<br>VND          | Năm trước<br>VND   |
|---|-------------------------|--------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN   | (88.808.673.309)        | 346.776.187        |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi được chia từ Lợi nhuận sau thuế của Công ty | -                       | -                  |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>        | <b>(88.808.673.309)</b> | <b>346.776.187</b> |
| Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm                           | 50.000.000              | 50.000.000         |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>(1.776)</b>          | <b>7</b>           |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>   | <b>(1.776)</b>          | <b>7</b>           |
| Mệnh giá cổ phiếu (đồng/cổ phần)  | 10.000                  | 10.000             |

**10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 200.408.977          | 125.298.828          |
| Chi phí nhân công                | 3.387.495.240        | 2.357.841.498        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 461.104.323          | 625.027.737          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 4.039.960.941        | 3.026.196.731        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 46.983.885           | 131.696.913          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>8.135.953.366</b> | <b>6.266.061.707</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan:*

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên  
Ông Bùi Quang Minh  
Ông Phùng Viết Quyển  
Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị,  
Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của  
thành viên chủ chốt

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

|                          | Số cuối năm<br>VND | Số đầu năm<br>VND    |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Tạm ứng</b>           | <b>202.550.000</b> | <b>1.434.650.000</b> |
| Ông Bùi Quang Minh       | -                  | 130.000.000          |
| Ông Nguyễn Lê Đình Khánh | -                  | 1.300.000.000        |
| Ông Nguyễn Văn Hiến      | 202.550.000        | 4.650.000            |

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm:

|  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|--|----------------------|----------------------|
| Ông Bùi Quang Minh - Chủ tịch HĐQT                                       | 362.754.545          | 118.231.226          |
| Ông Trần Quốc Huy - Thành viên HĐQT                                      | 190.898.636          | 384.505.910          |
| Ông Nguyễn Hưng Bường - Thành viên HĐQT                                  | 31.000.000           | 30.000.000           |
| Ông Trần Khánh - Thành viên HĐQT   | 31.000.000           | 30.000.000           |
| Ông Nguyễn Lê Đình Khánh - Thành viên HĐQT                               | 31.000.000           | 30.000.000           |
| Ông Phùng Viết Quyển - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/06/2023)          | 154.636.364          | -                    |
| Ông Nguyễn Thành Hưng - Quyền Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/09/2022) | -                    | 182.308.695          |
| Ông Nguyễn Mạnh Linh- Quyền TGD (đến ngày 12/06/2023)                    | 108.333.728          | 71.355.819           |
| Ông Nguyễn Văn Hiến - Phó Tổng Giám đốc                                  | 239.434.000          | 199.341.679          |
| Ông Nguyễn Văn Kỳ - Trưởng Ban kiểm soát                                 | 128.156.000          | 119.436.368          |
| Bà Nguyễn Thị Hải - Thành viên Ban kiểm soát                             | 19.000.000           | 19.500.000           |
| Bà Nguyễn Thị Thu Giang - Thành viên Ban kiểm soát                       | 19.000.000           | 19.500.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.315.213.273</b> | <b>1.204.179.697</b> |

**2. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2023 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**3. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.



Hoàng Thị Bích Ngọc  
Người lập  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Trần Thanh Hằng  
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị