
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 QUÝ 4 NĂM 2023

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023	6 - 25

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 kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		105.933.859.344	128.091.409.367
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.195.853.396	26.092.849.304
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.376.007.254	4.661.981.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	3.434.090.694	6.158.234.228
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(58.083.440)	(1.496.252.728)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	3.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.950.485.644	58.648.653.212
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	56.862.855.654	72.577.245.972
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.9	(51.506.050.313)	(51.957.073.313)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.000.000	30.000.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.10	22.051.507.209	18.276.164.545
1. Hàng tồn kho	141		22.051.507.209	18.276.164.545
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.360.005.841	20.411.760.806
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	212.743.661	506.593.524
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.459.128.912	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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.261.842.147	281.067.712.020
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		48.053.650.000	27.343.650.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	48.053.650.000	27.343.650.000
II. Tài sản cố định	220		1.208.283.514	3.579.103.355
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	12.313.950.000	-
- Nguyên giá	231		12.313.950.000	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	41.992.792.297	41.709.368.708
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		41.992.792.297	41.709.368.708
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	12.693.166.336	206.967.740.749
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)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	1.467.849.208
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	-	1.467.849.208
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		222.195.701.491	409.159.121.387

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		53.853.445.409	156.056.206.602
I. Nợ ngắn hạn	310		53.681.223.182	155.168.659.720
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	3.623.591.872	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	8.758.599.985	108.911.009.211
II. Nợ dài hạn	330		172.222.227	887.546.882
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		71.272.727	90.098.182
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	100.949.500	797.448.700
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		168.342.256.082	253.102.914.785
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	168.342.256.082	253.102.914.785
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		(344.333.656.673)	(259.572.997.970)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm	421a		(259.572.997.970)	(259.919.774.157)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(84.760.658.703)	346.776.187
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		222.195.701.491	409.159.121.387

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 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
Quý 4 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		19.814.398	868.289.507	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	19.814.398	868.289.507	(2.799.550.871)	3.051.792.783
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	126.021.832	246.965.840	(3.250.893.949)	925.798.562
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(106.207.434)	621.323.667	451.343.078	2.125.994.221
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	189.945.245	6.575.792.979	473.749.968	7.103.071.410
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(141.700.524)	2.027.388.815	77.928.090.461	3.507.400.881
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23				-	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.893.582.692	391.316.568	6.894.693.657	5.374.888.563
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.668.144.357)	4.778.411.263	(83.897.691.072)	346.776.187
10. Thu nhập khác	31		11.700.000		3.688.560.632	-
11. Chi phí khác	32		291.032.619	(105.000.000)	4.551.528.263	-
12. Lợi nhuận khác	40		(279.332.619)	105.000.000	(862.967.631)	-
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.947.476.976)	4.883.411.263	(84.760.658.703)	346.776.187
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51				-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.947.476.976)	4.883.411.263	(84.760.658.703)	346.776.187
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(39)	97,67	(1.695)	7

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2024

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4 năm 2023

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		9.703.628.545	11.971.239.630
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(15.368.708.308)	(18.239.446.526)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.188.566.692)	(2.731.182.321)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		45.802.041.528	9.150.866.887
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(44.336.418.536)	(25.501.790.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.388.023.463)	(25.350.313.230)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12.313.950.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		557.154.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000.000	2.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.644.000.000)	(2.157.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		32.918.625.917	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		473.197.093	572.213.821
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.508.972.445)	614.513.821
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(11.896.995.908)	(24.735.799.409)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.092.849.304	50.828.648.713
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		14.195.853.396	26.092.849.304



Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 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 QUÝ 4 NĂM 2023

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 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 kỳ là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng sàn 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 QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**5. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp quý 4 năm 2023**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý 4 năm 2023 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 quý 4 năm 2023 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.

Kỳ kế toán

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

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 tổng hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 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 quý 4 năm 2023:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp quý 4 năm 2023 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam 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 tổng hợp quý 4 năm 2023 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế 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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 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 quý 4 năm 2023 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 quý 4 năm 2023 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 kỳ kế toán và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

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

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 kỳ kế toán.

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:

Phương tiện vận tải
Thiết bị dụng cụ quản lý

Năm khấu hao

08 - 10

03 - 10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

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

Thuế (Tiếp theo)

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.

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.

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 kỳ.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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
Cộng	14.195.853.396	26.092.849.304

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09a - DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)****2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN****a) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chứng khoán kinh doanh	3.434.090.694	6.158.234.228
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(58.083.440)	(1.496.252.728)
Cộng	3.376.007.254	4.661.981.500

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	3.000.000.000	-
Cộng	3.000.000.000	-

(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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000
Khách hàng khác	2.179.230.894	2.072.508.144
Cộng	3.319.480.894	3.212.758.144

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	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	2.347.350.629	2.347.350.629
Ban quản lý các dự án phía Nam	1.890.194.141	1.890.194.141
Các người bán khác	1.509.895.688	1.551.418.688
Cộng	23.451.979.409	23.493.502.409

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023	269.961.268
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	10.792.220.000	11.292.220.000
Cộng	10.792.220.000	11.292.220.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09a - DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)****6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tạm ứng	3.881.220.133	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	1.200.000.000	6.450.000.000
- Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	-	1.300.000.000
- Các cá nhân khác	502.441.148	462.847.561
Phải thu khác	52.981.635.521	51.446.599.426
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	19.084.985.308
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng	4.647.859.576	4.647.859.576
- Công ty CP xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam	3.388.587.591	3.388.587.591
- Các đối tượng khác	25.860.203.046	24.325.166.951
Cộng	56.862.855.654	72.577.245.972
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	200.000.000	320.000.000
Công ty TNHH Quảng Phát	39.873.650.000	27.023.650.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến	7.980.000.000	-
Cộng	48.053.650.000	27.343.650.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)****7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	212.743.661	506.593.524
Cộng	212.743.661	506.593.524
b) Dài hạn		
Chi phí nghiên cứu, tìm hiểu dự án	-	1.467.849.208
Cộng	-	1.467.849.208

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4	41.680.142.966	41.396.719.377
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312.649.331	312.649.331
Cộng	41.992.792.297	41.709.368.708

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

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

Mẫu số B 09a - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)**9. NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.248.528.636	-	(1.248.528.636)	1.248.528.636
- Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	-	(1.140.250.000)	1.140.250.000
- Công ty Cổ phần Licogi 16	100.174.136	-	(100.174.136)	100.174.136
- Các đối tượng khác	8.104.500	-	(8.104.500)	8.104.500
Trả trước cho người bán	2.241.048.633	1.135.080.341	(1.105.968.292)	2.692.071.633
- Trung tâm tư vấn và Kiểm định xây dựng	-	-	-	-
- Công nợ Ban phía Nam chuyển về	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)	380.554.000
- Các đối tượng khác	350.854.492	-	(350.854.492)	1.890.194.141
Phải thu khác	45.854.840.624	12.629.910	(45.842.210.714)	45.854.840.624
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	-	(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)	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)	3.388.587.591
- Ông Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	(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)	2.400.000.000
- Các đối tượng khác	13.599.442.859	12.629.910	(13.586.812.949)	13.599.442.859
Công nợ tạm ứng	2.473.276.546	6.236.000	(2.467.040.546)	2.473.276.546
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)	2.178.778.985
- Các đối tượng khác	294.497.561	6.236.000	(288.261.561)	294.497.561
Công nợ khó đòi khác	842.302.125	-	(842.302.125)	842.302.125
Cộng	52.659.996.564	1.153.946.251	(51.506.050.313)	53.111.019.564
				1.153.946.251
				(1.248.528.636)
				(1.140.250.000)
				(100.174.136)
				(8.104.500)
				1.135.080.341
				1.135.080.341
				12.629.910
				(19.084.985.308)
				(4.647.859.576)
				(3.388.587.591)
				(2.733.965.290)
				(2.400.000.000)
				12.629.910
				6.236.000
				(2.178.778.985)
				6.236.000
				(842.302.125)
				(51.506.050.313)
				(1.248.528.636)
				(1.140.250.000)
				(100.174.136)
				(8.104.500)
				1.135.080.341
				1.135.080.341
				12.629.910
				(19.084.985.308)
				(4.647.859.576)
				(3.388.587.591)
				(2.733.965.290)
				(2.400.000.000)
				12.629.910
				6.236.000
				(2.178.778.985)
				6.236.000
				(842.302.125)
				(51.506.050.313)
				(1.248.528.636)
				(1.140.250.000)
				(100.174.136)
				(8.104.500)
				1.135.080.341
				1.135.080.341
				12.629.910
				(19.084.985.308)
				(4.647.859.576)
				(3.388.587.591)
				(2.733.965.290)
				(2.400.000.000)
				12.629.910
				6.236.000
				(2.178.778.985)
				6.236.000
				(842.302.125)
				(51.506.050.313)
				(1.248.528.636)
				(1.140.250.000)
				(100.174.136)
				(8.104.500)
				1.135.080.341
				1.135.080.341
				12.629.910
				(19.084.985.308)
				(4.647.859.576)
				(3.388.587.591)
				(2.733.965.290)
				(2.400.000.000)
				12.629.910
				6.236.000
				(2.178.778.985)
				6.236.000
				(842.302.125)
				(51.506.050.313)
				(1.248.528.636)
				(1.140.250.000)
				(100.174.136)
				(8.104.500)
				1.135.080.341
				1.135.080.341
				12.629.910
				(19.084.985.308)
				(4.647.859.576)
				(3.388.587.591)
				(2.733.965.290)
				(2.400.000.000)
				12.629.910
				6.236.000
				(2.178.778.985)
				6.236.000
				(842.302.125)
				(51.506.050.313)
				(1.248.528.636)
				(1.140.250.000)
				(100.174.136)
				(8.104.500)
				1.135.080.341
				1.135.080.341
				12.629.910
				(19.084.985.308)
				(4.647.859.576)
				(3.388.587.591)
				(2.733.965.290)
				(2.400.000.000)
				12.629.910
				6.236.000
				(2.178.778.985)
				6.236.000
				(842.302.125)
				(51.506.050.313)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BC/TC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản	22.051.507.209	-	18.276.164.545	-
Cộng	22.051.507.209	-	18.276.164.545	-

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

	31/12/2023		Số phải nộp trong kỳ		Số thực nộp/ bù trừ trong kỳ		01/01/2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu							
Thuế giá trị gia tăng	-	197.677.236	197.677.236	197.677.236	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.382.977.802	-	-	-	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	3.500.000	305.155.466	305.155.466	305.155.466
Cộng	6.688.133.268	201.177.236	201.177.236	201.177.236	6.688.133.268	6.688.133.268	6.688.133.268
b) Các khoản phải nộp							
Thuế thu nhập cá nhân	122.166.174	125.280.987	125.280.987	106.772.179	103.657.366	103.657.366	103.657.366
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	-	-	-
Cộng	122.166.174	129.280.987	129.280.987	110.772.179	103.657.366	103.657.366	103.657.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	4.941.190.488	1.539.064.210	6.480.254.698
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)
Số dư cuối kỳ	963.240.943	1.539.064.210	2.502.305.153
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	1.917.890.557	983.260.786	2.901.151.343
Khấu hao trong kỳ	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)
Số dư cuối kỳ	155.859.045	1.138.162.594	1.294.021.639
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu kỳ	3.023.299.931	555.803.424	3.579.103.355
Số dư cuối kỳ	807.381.898	400.901.616	1.208.283.514

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	-	-
Tăng trong kỳ	12.313.950.000	12.313.950.000
Số dư cuối kỳ	12.313.950.000	12.313.950.000
TÔN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ		
Số dư đầu kỳ	-	-
Suy giảm giá trị trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	12.313.950.000	12.313.950.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a) Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp IPC	-	(*)	2.836.000.000	(*)
Cộng	-	-	2.836.000.000	-

b) Đầu tư vào Công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông	-	-	202.465.337.987	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên	9.000.000.000	-	-	-
Cộng	9.000.000.000	-	202.465.337.987	(26.763.574)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	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
Cộng	17.730.124.451	17.730.124.451	18.260.613.772	18.260.613.772

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí công trình B1 Trường Sa	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí dự án Linh Tây	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	355.074.545	235.074.545
Cộng	20.593.737.621	20.473.737.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	164.191.708	150.132.988
Cục thi hành án dân sự Hà Nội	-	99.978.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (i)	6.353.320.000	6.353.320.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.241.088.277	2.429.156.223
Cộng	8.758.599.985	108.911.009.211
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.949.500	797.448.700
Cộng	100.949.500	797.448.700

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	12.675.912.755	(259.919.774.157)	252.756.138.598
Lãi trong năm trước	-	-	346.776.187	346.776.187
Số dư đầu kỳ này	500.000.000.000	12.675.912.755	(259.572.997.970)	253.102.914.785
Lỗ trong kỳ	-	-	(84.760.658.703)	(84.760.658.703)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	12.675.912.755	(344.333.656.673)	168.342.256.082

b) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Q4/2023	Q4/2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.814.398	868.289.507
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản khác	142.570.901	868.289.507
Điều chỉnh giảm doanh thu do ghi nhận thừa năm 2017	(122.756.503)	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.814.398	868.289.507

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Q4/2023	Q4/2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	126.021.832	246.965.840
Cộng	126.021.832	246.965.840

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Q4/2023	Q4/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	126.989.204	41.342.979
Lãi đầu tư chứng khoán	62.956.041	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	10.800.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.523.650.000
Cộng	189.945.245	6.575.792.979

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Q4/2023	Q4/2022
	VND	VND
Lỗ hoạt động đầu tư	64.741.185	531.136.087
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh	(206.441.709)	1.496.252.728
Cộng	-141.700.524	2.027.388.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023 (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp quý 4 năm 2023 kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Quảng Phát	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên	Công ty liên kết
Ông Bùi Quang Minh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Quốc Huy	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên HĐQT

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<u>Quý 4/2023</u>	<u>Quý 4/2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng	71.280.556	141.052.779
Công ty TNHH Quảng Phát	71.280.556	70.552.779
Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp IPC		70.500.000

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	22.680.000	29.409.000
Công ty TNHH Quảng Phát	22.680.000	29.409.000
Phải thu khác	39.873.650.000	27.023.650.000
Công ty TNHH Quảng Phát	39.873.650.000	27.023.650.000
Tạm ứng	202.550.000	12.173.670.000
Ông Bùi Quang Minh	-	130.000.000
Ông Trần Quốc Huy	-	10.739.020.000
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	-	1.300.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiến	202.550.000	4.650.000

2. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Theo nhận định của Ban Giám đốc công ty, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2024

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị