

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT  
ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Số: 15/2024/CBTT-VNI

(V/v: Công bố thông tin BCTC hợp nhất năm  
2022 được kiểm toán)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 04 tháng 11 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

**Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

**Trụ sở chính:** 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**Mã số thuế:** 0304867926

**Mã Chứng khoán:** VNI

**Điện thoại:** 028.6270.6889

**Người thực hiện công bố thông tin:** Ông Trần Minh Hoàng Chủ tịch HĐQT –  
Người đại diện theo pháp luật.

### NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam xin công bố thông tin Báo cáo tài  
chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán. (Đính kèm Báo cáo)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu  
tư BĐS Việt Nam tại đường dẫn: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn).

Chúng tôi xin cam đoan các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn  
chịu trách nhiệm về nội dung các thông tin đã công bố.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**CHỦ TỊCH HĐQT**

**TRẦN MINH HOÀNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
VIỆT NAM****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**



Member of MSI Global Alliance

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

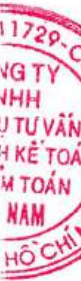
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**  
**THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**  
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 04
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	05 - 06
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 38



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**I. CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0304867926 ngày 13 tháng 3 năm 2007 và thay đổi lần thứ 16 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 105.599.960.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng, thương mại.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	189/5 Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%

**Công ty liên kết:** Không có

**Cơ sở đồng kiểm soát:** Không có

**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:** Không có

**II. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT****Hội đồng Quản trị**

	Hội đồng Quản trị	Chức vụ
Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông	Hồ Đắc Hưng	Thành viên
Ông	Nguyễn Duy Dương	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Tuấn	Thành viên
Ông	Nguyễn Hồ Phương	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Quý	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông	Hồ Đắc Hưng	Tổng giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc
Bà	Lê Thị Bích Hương	Phó Tổng giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Bà	Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban
Bà	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Thanh Tuyền	Thành viên

**Kế toán trưởng**

Bà	Lê Thị Hiền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/03/2022
Bà	Trần Thị Chung	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/12/2019 / Miễn nhiệm ngày 01/03/2022

**Đại diện pháp luật**

Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
-----	-----------------	----------------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

**IV. KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

**V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất này;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán tại Công ty đã phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

## **VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc



**HỒ ĐẮC HÙNG**

**Tổng Giám đốc**



Số: ~~771~~.../BCKT/TC/2024/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 28/10/2024, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

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

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau :
  - + Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam 2.291.948.855 đồng
  - + Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam 1.000.000 đồng
  - + Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam 6.341.077 đồng

Do đó, chúng tôi không thể khẳng định tính hiện hữu cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022.

- Công ty chưa thực hiện việc đối chiếu xác nhận nợ đối với số dư các khoản Vay ngắn hạn là 10.287.648.377 đồng, Vay dài hạn là 95.551.215.855 đồng và lãi vay là 49.406.980.320 đồng tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2022.

Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục thay thế, tuy nhiên cũng không xác định được tính chính xác cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022.



- Công ty không thể tiến hành các thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành đối với công ty con "Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long", số liệu của công ty con dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán. Trong đó, tổng tài sản của công ty con có giá trị là 10.529.654.788 đồng (tương ứng 1,52% tổng tài sản của nhóm công ty) Các khoản chênh lệch ghi nhận giữa công ty mẹ và công ty con khi hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh VI.7 "Chi phí khác" và trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Việc Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất không đồng nhất về thời gian là chưa tuân thủ quy định của Luật Kế toán, cũng như Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam về nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng không thể xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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 hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính hợp nhất về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 98.032.161.292 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.3 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.

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

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Phó Tổng Giám đốc

LÊ VĂN TUẤN

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0479-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 11 năm 2024

Kiểm toán viên

NGUYỄN TUẤN ĐẠT

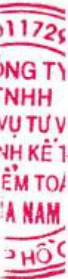
Số GCNĐKHN Kiểm toán: 2669-2023-142-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>75.783.089.161</b>	<b>31.037.879.846</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>25.911.281.176</b>	<b>10.944.290.035</b>
Tiền	111		6.911.281.176	5.944.290.035
Các khoản tương đương tiền	112		19.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.150.859.397</b>	<b>19.319.298.585</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.147.199.104	2.383.045.677
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	28.703.807.220	6.380.962.348
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	4.880.000.000	2.880.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	17.924.483.037	12.179.920.524
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(4.504.629.964)	(4.504.629.964)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>			
Hàng tồn kho	141			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>720.948.588</b>	<b>774.291.226</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	104.756.442	158.099.080
Thuế GTGT được khấu trừ	152			
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	616.192.146	616.192.146
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>618.776.546.293</b>	<b>404.912.726.315</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>101.750.000</b>	<b>101.750.000</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	101.750.000	101.750.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.740.141</b>	<b>60.692.644</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.740.141	60.692.644
- Nguyên giá	222		9.153.401.559	9.153.401.559
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.125.661.418)	(9.092.708.915)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.7	<b>554.049.977.872</b>	<b>404.632.838.897</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		462.175.141.205	312.758.002.230
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.874.836.667	91.874.836.667
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			
Đầu tư vào công ty con	251			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.000.000	50.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(50.000.000)	(50.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>64.597.078.280</b>	<b>117.444.774</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	64.597.078.280	117.444.774
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
Lợi thế thương mại	269			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>694.559.635.454</b>	<b>435.950.606.161</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>646.584.467.323</b>	<b>388.693.386.824</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>173.815.250.453</b>	<b>199.802.660.822</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	5.216.308.517	460.701.975
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.828.529.021	9.911.001
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	13.806.386.677	2.022.188.870
Phải trả người lao động	314		483.405.623	622.658.713
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	50.314.736.463	36.007.679.192
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16		105.201.055
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	91.861.606.488	92.649.880.810
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	10.287.648.377	67.907.809.919
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>472.769.216.870</b>	<b>188.890.726.002</b>
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.12	12.414.795.275	20.625.176.152
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	311.112.115.315	8.087.334.107
Phải trả dài hạn khác	337	V.15	51.554.768.653	52.155.747.569
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.9	95.551.215.855	105.886.146.402
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.136.321.772	2.136.321.772
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>47.975.168.131</b>	<b>47.257.219.337</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>47.975.168.131</b>	<b>47.257.219.337</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		3.090.700.368	3.090.700.368
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415		(4.578.119.463)	(4.578.119.463)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418			
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	(56.218.667.465)	(56.936.616.259)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(56.936.616.259)	(57.991.405.488)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		717.948.794	1.054.789.229
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		81.294.691	81.294.691
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>694.559.635.454</b>	<b>435.950.606.161</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN



LÊ THỊ HIỀN




HỒ ĐẮC HÙNG

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.1	<b>5.357.900.618</b>	<b>6.565.515.664</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>5.357.900.618</b>	<b>6.565.515.664</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	956.874.919	1.844.519.539
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>4.401.025.699</b>	<b>4.720.996.125</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	602.531.556	38.482.827
Chi phí tài chính	22	VI.5		7.765.000
- Trong đó: chi phí lãi vay	23			
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24			
Chi phí bán hàng	25	VI.8	2.005.331.142	1.572.829.906
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.746.728.792	2.041.877.508
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>251.497.321</b>	<b>1.137.006.538</b>
Thu nhập khác	31	VI.6	625.253.716	44.166.849
Chi phí khác	32	VI.7	158.802.243	119.584.158
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>466.451.473</b>	<b>(75.417.309)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>717.948.794</b>	<b>1.061.589.229</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			6.800.000
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>717.948.794</b>	<b>1.054.789.229</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		717.948.794	1.054.789.229
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	69	

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		717.948.794	1.061.589.229
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		32.952.503	43.759.995
- Các khoản dự phòng	03			
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(602.531.556)	(35.470.188)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		148.369.741	1.069.879.036
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(30.258.919.359)	(8.750.402.183)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		326.349.727.495	24.932.681.669
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(64.426.290.868)	206.206.602
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế TNDN đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		231.812.887.009	17.458.365.124
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(149.417.138.975)	(14.564.485.255)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.000.000.000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		602.531.556	35.470.188
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(150.814.607.419)	(14.529.015.067)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay	33		1.460.000.000	3.290.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.1	(67.491.288.449)	(900.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(66.031.288.449)</b>	<b>2.390.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>14.966.991.141</b>	<b>5.319.350.057</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	10.944.290.035	5.624.939.978
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>25.911.281.176</b>	<b>10.944.290.035</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HUNG



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0304867926 ngày 13 tháng 3 năm 2007 và thay đổi lần thứ 16 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 105.599.960.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Tổng số nhân viên và người lao động : 35 người

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, thương mại.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đầu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đầu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	189/5 Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

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

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

### 1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong năm. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

#### a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

#### b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

#### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị

03 - 05 năm

- Thiết bị văn phòng	05 - 10	năm
- Tài sản hữu hình khác	04 - 25	năm

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

#### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

##### a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

##### b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

0305011  
CÔNG  
TNH  
DỊCH VỤ  
ÀI CHÍNH  
VÀ KIỂM  
PHÍA  
- T.P.T

#### 14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

##### a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

##### d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

#### 16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).



Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

**19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

**20. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

**21. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**22. Công cụ tài chính**

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

**23. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất*****Bảng cân đối kế toán hợp nhất***

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:

- + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
- + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

***Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất***

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:
  - + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  - + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
  - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.





## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	756.957.368	720.619.970
- Tiền gửi ngân hàng	6.154.323.808	5.223.670.065
+ Tiền gửi (VND)	6.154.323.808	5.223.670.065
+ Tiền gửi (USD)		
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	19.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.911.281.176</b>	<b>10.944.290.035</b>

### 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>2.1. Ngắn hạn</b>	<b>2.146.999.104</b>	<b>2.382.845.677</b>
Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên	450.554.580	454.426.580
Các đối tượng khác	1.696.444.524	1.928.419.097
<b>2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	200.000	200.000
<b>Cộng</b>	<b>2.147.199.104</b>	<b>2.383.045.677</b>

### 3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>28.703.807.220</b>	<b>6.380.962.348</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	16.643.176.123	5.104.275.056
Công ty TNHH Prosound Center Vietnam		40.535.000
Công ty TNHH Tư vấn Quản lý Xây dựng Delta		294.418.667
Công ty TNHH Xây lắp - Cơ điện và Thương mại Thịnh Phát	7.082.058.527	
Các đối tượng khác	4.978.572.570	941.733.625
<b>Cộng</b>	<b>28.703.807.220</b>	<b>6.380.962.348</b>



4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Nam (*)	2.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>4.880.000.000</u></b>	<b><u>2.880.000.000</u></b>

**Ghi chú :**

- (\*) Cho vay theo Hợp đồng 224/2022/HĐVT-VNI ngày 12/10/2022 và các Phụ lục số : 01/2022/PLHDVT-VNI ngày 14/12/2022 và 02/2023/PLHDVT-VNI ngày 15/02/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (bên cho vay) và Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Nam (bên vay). Số tiền cho vay : 2.000.000.000 đồng, lãi suất 5% / năm (từ ngày 12/10/2022 đến 14/12/2022) và 6% / năm (từ ngày 15/12/2022 đến 15/04/2023).

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>5.1. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng (*)	10.144.227.606		4.561.045.131	
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000		5.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	7.775.255.431	(843.018.263)	7.613.875.393	(843.018.263)
<b>Cộng</b>	<b><u>17.924.483.037</u></b>	<b><u>(843.018.263)</u></b>	<b><u>12.179.920.524</u></b>	<b><u>(843.018.263)</u></b>
<b>5.2. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	101.750.000		101.750.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>101.750.000</u></b>		<b><u>101.750.000</u></b>	

**Ghi chú :**

- (\*) **Tạm ứng tại ngày 31/12/2022 bao gồm :**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Dương Văn Lâm	337.870.000	337.870.000
Bà Đoàn Thị Hạnh	485.128.460	485.128.460
Ông Trần Bình Long	16.000.000	16.000.000
Ông Trần Lê Hiệp	161.025.000	161.025.000
Ông Trần Minh Hoàng	2.159.968.025	1.021.282.825
Ông Hồ Đắc Hưng	1.348.622.000	959.027.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	2.115.335.802	588.667.000
Ông Hoàng Văn Dũng	3.107.401.924	771.458.000
Các đối tượng khác	412.876.395	220.592.846
<b>Cộng</b>	<b><u>10.144.227.606</u></b>	<b><u>4.561.045.131</u></b>

- (\*\*) **Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2022 bao gồm :**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	4.294.225.425
Khoản thuế VAT chưa kê khai	161.380.038	
Các khoản phải thu khác	909.448.773	909.448.773
<b>Cộng</b>	<b><u>7.775.255.431</u></b>	<b><u>7.613.875.393</u></b>

6. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	4.691.005.121	186.375.157	4.691.005.121	186.375.157
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	967.646.858	186.375.157	967.646.858	186.375.157
+ Phải thu cho vay	2.880.000.000		2.880.000.000	
+ Phải thu khác	843.018.263		843.018.263	
+ Trả trước cho người bán	340.000		340.000	
<b>Cộng</b>	<b>4.691.005.121</b>	<b>186.375.157</b>	<b>4.691.005.121</b>	<b>186.375.157</b>

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

7.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Vinaland Tower (*)	448.155.929.649	448.155.929.649	312.758.002.230	312.758.002.230
- Dự án Bảo Lộc (**)	14.019.211.556	14.019.211.556		
<b>Cộng</b>	<b>462.175.141.205</b>	<b>462.175.141.205</b>	<b>312.758.002.230</b>	<b>312.758.002.230</b>

**Ghi chú:** Trong năm 2022, Dự án Vinaland Tower đang được tiếp tục triển khai. Dự án này đã nhận được giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 18/11/2016 và công văn số 2998/SXD-PTN&TTBĐS ngày 18/03/2019 của Sở Xây dựng TP. HCM "về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai với 177 căn hộ thuộc dự án Trung tâm thương mại - dịch vụ và chung cư Vinaland Tower, phường Phú Mỹ, quận 7."

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng.

Dự án Bảo Lộc được triển khai theo Nghị Quyết 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24/05/2022 về việc thông qua việc Công ty hợp tác với 4 cá nhân khác, góp vốn đầu tư mua khu đất tại xã Đại Lào, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

7.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chợ Phước Long (***)	91.874.836.667	91.874.836.667
<b>Cộng</b>	<b>91.874.836.667</b>	<b>91.874.836.667</b>

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh "dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống" thành "dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long" tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Công văn 6552/UBND-ĐTM của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m<sup>2</sup> thành 10.371,8 m<sup>2</sup>.

- Công văn 1625/TNMT-QLSDD của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m<sup>2</sup> thành 8.724 m<sup>2</sup>.

	Số cuối năm	Số đầu năm
(*) Bao gồm :		
+ Tiền đất	66.982.265.492	66.982.265.492
+ Tiền thuế sử dụng đất	14.960.279.160	14.960.279.160
+ Chi phí xây dựng	203.782.611.613	87.996.315.169
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	103.309.996.153	84.706.171.489
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án...)	59.120.777.231	58.112.970.920
<b>Cộng</b>	<b>448.155.929.649</b>	<b>312.758.002.230</b>
(**) Bao gồm :		
+ Tiền đất	12.500.000.000	
+ Chi phí đo đạc, khảo sát, thiết bị	1.519.211.556	
<b>Cộng</b>	<b>14.019.211.556</b>	
(***) Bao gồm :		
+ Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	28.186.009.993	28.186.009.993
<b>Cộng</b>	<b>91.874.836.667</b>	<b>91.874.836.667</b>

1172P.  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ  
KẾ TOÁN  
VIỆT NAM  
HỒ CHÍ MINH

**8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	8.862.340.365	135.626.194		65.905.000	89.530.000	9.153.401.559
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tặng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	8.862.340.365	135.626.194		65.905.000	89.530.000	9.153.401.559
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	8.862.340.365	135.626.194		5.212.356	89.530.000	9.092.708.915
Số tăng trong năm				32.952.503		32.952.503
- Khấu hao trong năm				32.952.503		32.952.503
- Tặng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	8.862.340.365	135.626.194		38.164.859	89.530.000	9.125.661.418
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm				60.692.644		60.692.644
Tại ngày cuối năm				27.740.141		27.740.141

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng VND 9.087.496.559
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm cho thuê VND 27.740.141



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**9 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH****9.1 Ngắn hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam				4.988.037.959	4.988.037.959	4.988.037.959
- Vay cá nhân (*)	10.287.648.377	10.287.648.377		52.632.123.583	62.919.771.960	62.919.771.960
<b>Cộng</b>	<b>10.287.648.377</b>	<b>10.287.648.377</b>		<b>57.620.161.542</b>	<b>67.907.809.919</b>	<b>67.907.809.919</b>

**Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:**

(\*) Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1%-1,8%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

**9.2. Dài hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay từ cá nhân theo HD Vay (*)	18.818.134.000	18.818.134.000	1.460.000.000	7.356.350.000	24.714.484.000	24.714.484.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (**)	58.360.711.465	58.360.711.465		250.000.000	58.610.711.465	58.610.711.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (***)	15.477.589.390	15.477.589.390		4.188.580.547	19.666.169.937	19.666.169.937
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000			2.894.781.000	2.894.781.000
<b>Cộng</b>	<b>95.551.215.855</b>	<b>95.551.215.855</b>	<b>1.460.000.000</b>	<b>11.794.930.547</b>	<b>105.886.146.402</b>	<b>105.886.146.402</b>



**Ghi chú:**

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

- (\*) Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (\*\*) Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.
- (\*\*\*) Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc.

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGD-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cần trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>10.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí khác	104.756.442	158.099.080
<b>Cộng</b>	<u>104.756.442</u>	<u>158.099.080</u>
<b>10.2. Dài hạn</b>		
- CCDC xuất dùng	16.217.045	
- Chi phí sửa chữa lớn	100.881.660	39.232.576
- Chi phí quảng cáo dự án	2.683.435.758	
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án	61.351.625.148	
- Chi phí khác	444.918.669	78.212.198
<b>Cộng</b>	<u>64.597.078.280</u>	<u>117.444.774</u>

**11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
- Công ty CP Bất động sản Red VN			64.280.000	64.280.000
- Công ty Điện lực Tân Thuận	80.971.246	80.971.246	58.397.589	58.397.589
- Công ty TNHH Halø Group			70.178.196	70.178.196
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ An Phú	4.280.480.000	4.280.480.000		
- Các đối tượng khác	641.641.636	641.641.636	54.630.555	54.630.555
<b>Cộng</b>	<u>5.216.308.517</u>	<u>5.216.308.517</u>	<u>460.701.975</u>	<u>460.701.975</u>

12 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>12.1 Ngắn hạn</b>				
Bà Lê Thị Bích Tuyền			1.320.000	1.320.000
Bà Lại Thị Huệ			1.850.000	1.850.000
Bà Lê Thị Cúc	1.280.000	1.280.000	1.720.000	1.720.000
Bà Quách Thị Phượng	2.376.000	2.376.000	2.376.000	2.376.000
Bà Hồ Diệp Hoài Nhân	2.999.999	2.999.999		
Các đối tượng khác	1.821.873.022	1.821.873.022	2.645.001	2.645.001
<b>Cộng</b>	<b>1.828.529.021</b>	<b>1.828.529.021</b>	<b>9.911.001</b>	<b>9.911.001</b>
<b>12.2. Dài hạn</b>				
Trả trước mua căn hộ thuộc dự án Chung cư Vinaland Tower	12.414.795.275	12.414.795.275	20.625.176.152	20.625.176.152
<b>Cộng</b>	<b>12.414.795.275</b>	<b>12.414.795.275</b>	<b>20.625.176.152</b>	<b>20.625.176.152</b>

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

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
<b>13.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.464.914.352	13.587.949.611	1.882.073.392	13.170.790.571
Thuế thu nhập cá nhân	557.274.518	411.054.017	332.732.429	635.596.106
Thuế môn bài		5.000.000	5.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>2.022.188.870</b>	<b>14.004.003.628</b>	<b>2.219.805.821</b>	<b>13.806.386.677</b>
<b>13.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403			83.200.403
Thuế khác	532.991.743			532.991.743
<b>Cộng</b>	<b>616.192.146</b>			<b>616.192.146</b>

*Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.*



14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	49.406.980.320	35.099.923.049
- Chi phí phải trả khác	883.674.143	907.756.143
<b>Cộng</b>	<b>50.314.736.463</b>	<b>36.007.679.192</b>
<b>(*) Ghi chú:</b>		
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	33.272.753.897	30.648.638.305
- Bà Lê Thị Hoa	10.723.459.557	311.128.800
- Bà Lê Ngọc Diệp	3.206.373.786	3.206.373.786
- Ông Nguyễn Minh Thái	671.688.000	671.688.000
- Các cá nhân khác	1.532.705.080	262.094.158
<b>Cộng</b>	<b>49.406.980.320</b>	<b>35.099.923.049</b>

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>15.1. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn		
- BHXH, BHYT, BHTN	40.487.035	69.409.534
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	90.869.309.453	91.628.661.276
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	951.810.000	951.810.000
<b>Cộng</b>	<b>91.861.606.488</b>	<b>92.649.880.810</b>
<b>15.2. Dài hạn</b>		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	94.500.000	2.156.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.460.268.653	49.999.247.569
+ Phải trả các cá nhân chuyển tiền vào tài khoản đồng sở hữu liên quan đến dự án Vinaland Tower	47.095.268.655	49.999.247.569
+ Nhận tiền góp vốn vào dự án Bảo Lộc	4.364.999.998	
<b>Cộng</b>	<b>51.554.768.653</b>	<b>52.155.747.569</b>

**(\*) Ghi chú :**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Đô Thành Land	88.971.672.485	89.703.624.308
- Thủ lao HĐQT phải trả	1.340.109.000	1.367.509.000
- Phải trả khác	557.527.968	557.527.968
<b>Cộng</b>	<b>90.869.309.453</b>	<b>91.628.661.276</b>

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>16.1. Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước (cho thuê mặt bằng / sạp chợ)		105.201.055
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>		<b>105.201.055</b>
<b>16.2. Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước (mua căn hộ)	307.193.388.124	4.168.606.916
- Doanh thu nhận trước (cho thuê mặt bằng / sạp chợ)	3.918.727.191	3.918.727.191
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>	<b>311.112.115.315</b>	<b>8.087.334.107</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>105.599.960.000</b>	<b>3.090.700.368</b>	<b>(4.578.119.463)</b>		<b>(57.991.405.488)</b>	<b>81.294.691</b>	<b>46.202.430.108</b>
- Tăng vốn trong năm trước							
- Lãi trong năm trước					1.054.789.229		1.054.789.229
- Tăng khác							
- Phân phối lợi nhuận							
- Lỗ trong năm trước							
- Giảm khác							
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>105.599.960.000</b>	<b>3.090.700.368</b>	<b>(4.578.119.463)</b>		<b>(56.936.616.259)</b>	<b>81.294.691</b>	<b>47.257.219.337</b>
- Tăng vốn trong năm nay							
- Lãi trong năm nay					717.948.794		717.948.794
- Tăng khác							
- Phân phối lợi nhuận							
- Lỗ trong năm nay							
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>105.599.960.000</b>	<b>3.090.700.368</b>	<b>(4.578.119.463)</b>		<b>(56.218.667.465)</b>	<b>81.294.691</b>	<b>47.975.168.131</b>

17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	105.599.960.000	100%	105.599.960.000
<b>Cộng</b>		<b>105.599.960.000</b>		<b>105.599.960.000</b>
- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm				
- Số lượng cổ phiếu quỹ		202.720		202.720
<b>17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>				
		<b>Năm nay</b>		<b>Năm trước</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu năm		105.599.960.000		105.599.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm				
+ Vốn góp giảm trong năm				
+ Vốn góp cuối năm		105.599.960.000		105.599.960.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chi				
<b>17.4. Cổ phiếu</b>		<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		10.559.996		10.559.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		10.559.996		10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông		10.559.996		10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi				
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		202.720		202.720
+ Cổ phiếu phổ thông		202.720		202.720
+ Cổ phiếu ưu đãi				
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		10.357.276		10.357.276
+ Cổ phiếu phổ thông		10.357.276		10.357.276
+ Cổ phiếu ưu đãi				
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.				
<b>17.5. Cổ tức</b>		<b>Năm nay</b>		<b>Năm trước</b>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính				
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông				
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi				
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận				
<b>17.6. Các quỹ của doanh nghiệp</b>		<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>
- Quỹ đầu tư phát triển				
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu				

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

Đơn vị tính: VND

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

- Doanh thu kinh doanh bất động sản
- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	5.357.900.618	6.565.515.664
<b>Cộng</b>	<b>5.357.900.618</b>	<b>6.565.515.664</b>

**2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

	Năm nay	Năm trước
<b>Cộng</b>		

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

- Giá vốn kinh doanh bất động sản
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác
- Giá vốn hàng hóa đã bán

	Năm nay	Năm trước
	956.874.919	1.844.519.539
<b>Cộng</b>	<b>956.874.919</b>	<b>1.844.519.539</b>

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

	Năm nay	Năm trước
	602.531.556	38.482.827
<b>Cộng</b>	<b>602.531.556</b>	<b>38.482.827</b>

**5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
		7.765.000
<b>Cộng</b>		<b>7.765.000</b>

**6. THU NHẬP KHÁC**

- Thanh lý, nhượng bán Công cụ dụng cụ
- Tiền phạt thu được
- Hủy cọc căn hộ và chuyển nhượng sạp
- Lãi chậm nộp
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ
- Các khoản khác

	Năm nay	Năm trước
	454.321.265	
	66.853.280	
	78.968.348	
	226.700	
	24.884.123	44.166.849
<b>Cộng</b>	<b>625.253.716</b>	<b>44.166.849</b>

**7. CHI PHÍ KHÁC**

- Thanh lý TSCĐ, CCDC
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Công nợ công ty mẹ có ghi nhận nhưng công ty con không có số liệu
- Chi phí hợp nhất 2018 - hoàn lại trong năm
- Các khoản khác

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
66.584.903	5.467.384
34.000.000	34.000.000
64.601.831	64.601.831
27.615.509	15.514.943
<b>158.802.243</b>	<b>119.584.158</b>

**8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

**8.1. Chi phí bán hàng**

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
102.616.564	102.616.564
1.818.740.758	1.386.239.522
71.536.364	71.536.364
12.437.456	12.437.456
<b>2.005.331.142</b>	<b>1.572.829.906</b>

**8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dự phòng
- Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

**Cộng**

65.226.971	155.826.556
1.170.227.002	954.168.823
16.476.252	2.606.176
5.000.000	5.000.000
86.997.200	86.997.200
614.845.449	305.187.229
787.955.918	532.091.524
<b>2.746.728.792</b>	<b>2.041.877.508</b>

**9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**

Năm nay	Năm trước
248.170.083	484.826.399
2.988.967.760	3.237.390.958
32.952.503	43.759.995
5.000.000	5.000.000
86.997.200	86.997.200
1.431.950.347	883.491.004
931.373.211	720.367.574
<b>5.725.411.104</b>	<b>5.461.833.130</b>

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

**Cộng**

Năm nay	Năm trước

**11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	717.948.794	1.054.789.229
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	717.948.794	1.054.789.229
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.357.276	10.357.276
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>69</u></b>	<b><u>102</u></b>

**VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2022, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ như sau :

Giảm khoản thanh toán tiền gốc vay do kết chuyển từ vay sang mua căn hộ	2.417.358.547
Giảm khoản thanh toán tiền gốc vay do tất toán công nợ	10.000.000
Tăng khoản thanh toán tiền gốc vay do giảm lãi phải trả trích cho vay ngân hàng	(503.554.907)
<b>Cộng điều chỉnh "Tiền trả nợ gốc vay"</b>	<b>1.923.803.640</b>

**2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**

Trong năm 2022, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

**3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<u>Năm nay</u>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	1.460.000.000

**4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm**

	<u>Năm nay</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.988.037.959
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	62.503.250.490



## VIII . THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có

2 . Thông tin về các bên liên quan

### 2.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

### Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương và thù lao	Năm nay
Ông Trần Minh Hoàng	475.720.075
Ông Hồ Đắc Hưng	465.669.291
Ông Nguyễn Văn Hùng	366.039.250
Bà Lê Thị Bích Hường	253.239.250
Ông Nguyễn Hồ Phương	60.000.000
Ông Nguyễn Duy Dương	54.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	54.000.000
Ông Nguyễn Văn Quý	59.500.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyên	36.000.000
Bà Mai Thị Hồng Tuyết	31.200.000

### Giao dịch khác

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Trần Minh Hoàng	Tạm ứng	1.798.000.000
	Hoàn tạm ứng	509.090.000
Ông Hồ Đắc Hưng	Tạm ứng	405.000.000
	Hoàn tạm ứng	15.405.000
	Mua căn hộ	3.979.736.750
	Thanh toán mua căn hộ	3.979.736.750
Ông Nguyễn Văn Hùng	Tạm ứng	1.412.028.000
	Hoàn tạm ứng	35.577.998
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Góp vốn dự án Bảo Lộc	625.000.000
	Mua 2.700 cổ phiếu	
Ông Nguyễn Văn Quý	Góp vốn dự án Bảo Lộc	1.240.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Ông Trần Minh Hoàng	Phải thu	2.159.968.025
	Phải trả	1.777.309.033
Ông Hồ Đắc Hưng	Phải thu	1.348.622.000
	Phải trả	5.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Phải thu	2.115.335.802
	Phải trả	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	616.816.700
	Phải trả	197.493.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Phải thu	
	Phải trả	625.000.000

Ông Nguyễn Văn Quý	Phải thu	
	Phải trả	1.240.000.000

**2.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Bà Lê Thị Hoa	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	11.062.330.757
		Trả lãi vay	650.000.000
		Trả gốc vay	47.853.104.000
Ông Trần Bình Long	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Bán 700.000 cổ phiếu	1.250.000.000
Bà Trần Thị Hải Đường	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Góp vốn dự án Bảo Lộc	2.643.868.226
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	850.000.000
		Trả lãi vay	4.600.000.000
		Trả nợ gốc vay	2.345.404
Bà Hồ Diệu Vân	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Trả lãi vay	482.946.873
		Trả nợ gốc vay	4.500.000.000
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Người liên quan của Thành viên HĐQT	Trả nợ gốc vay	210.000.000
Bà Hứa Huệ Tuyết	Cổ đông lớn	Chuyển nợ vay sang mua nhà	

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các cá nhân có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Bà Lê Thị Hoa	Phải thu	66.430.511
	Phải trả	54.607.967.401
Ông Trần Bình Long	Phải thu	16.000.000
	Phải trả	14.912.136.482
Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	2.480.690.583
	Phải trả	
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	7.261.628.296
	Phải trả	
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Phải thu	3.437.892.000
	Phải trả	17

**2.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con	98,00%
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Tổng Giám đốc là thành viên góp vốn	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT	
Công ty TNHH Viva Plaza	Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT là chủ sở hữu	
Công ty cổ phần giải pháp du học SCVN	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn, đồng sáng lập	
Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Nam Tiến	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn	
Công ty CP Hội môi giới bất động sản TP. HCM	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn	
Công ty Bất động sản Mangoland	Thành viên HĐQT là đại diện pháp luật	

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Bán 69.900 cổ phiếu	960.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Cung cấp dịch vụ	897.600.000
	Thanh toán tiền cung cấp dịch vụ	



Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Phải thu	56.114.678
	Phải trả	

### 3. Thông tin về hoạt động liên tục

#### a. Về tài chính:

Tại ngày 31/12/2022 tình hình tài chính của Công ty có những điểm cần lưu ý như sau:

+ Tài sản ngắn hạn	75.783.089.161
+ Nợ ngắn hạn	173.815.250.453

- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 98.032.161.292 VND cho thấy khả năng thanh toán của Công ty bị hạn chế. Công ty có các khoản vay ngắn hạn và Các chủ nợ không có dấu hiệu ngừng hoặc thu hồi các hỗ trợ tài chính;
- Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh dương.
- Không có sự suy giảm lớn về giá trị của các tài sản;
- Các dấu hiệu về tuân thủ hợp đồng tín dụng: Công ty không trả được nợ đúng hạn.

#### b. Về hoạt động:

- Ban Tổng Giám đốc có ý định ngừng hoạt động hay giải thể Công ty: Không có
- Thiếu thành phần lãnh đạo chủ chốt mà không được thay thế: Không có.
- Mất thị trường lớn, khách hàng quan trọng, mất quyền kinh doanh, nhượng quyền thương mại hoặc mất nhà cung cấp quan trọng: Không có.
- Thiếu hụt vật tư đầu vào chủ yếu: Không có.

#### c. Các dấu hiệu khác:

- Không tuân thủ các quy định về góp vốn cũng như những quy định khác: Không có.
- Đơn vị đang bị kiện nếu thua đơn vị không có khả năng đáp ứng: Không có.
- Thay đổi về pháp luật, chính sách ảnh hưởng bất lợi tới đơn vị: Không có.
- Xảy ra các rủi ro, tổn thất mà không được bảo hiểm hoặc bảo hiểm với giá trị thấp: Không có.

Như vậy, 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.

Ngoài ra, Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty quyết định lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

### 4. Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo qui định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

### 5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu

LÊ THỊ HIỀN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ HIỀN

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



HỒ ĐẮC HÙNG