

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	6 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 22 tháng 03 năm 2021 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Trần Quốc Huy	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Bùi Quang Minh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trần Khánh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Hưng Bường	Thành viên Hội đồng quản trị

BAN GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Thành Hưng	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/09/2021
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/09/2021
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc	

BAN KIỂM SOÁT

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

Trụ sở đăng ký	Số 02A-Phố Đỗ Quang, quận Cầu giấy, thành phố Hà nội
Công ty Kiểm toán	Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính Tổng hợp của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”), phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế

toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính 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 Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được duy trì để thể hiện tình hình tài chính và kết quả kinh doanh tổng hợp của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020//TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính Tổng hợp của Công ty đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2021, kết quả kinh doanh tổng hợp, lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trần Quốc Huy

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2022



Số : 22/BCKT/TC/NV8

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1,
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: - Các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt
- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính Tổng hợp

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính Tổng hợp của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được lập ngày 05/01/2022, từ trang 6 đến trang 33 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 của chúng tôi

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại phụ lục số 01 - Thuyết minh số V.02 liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông: Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ

phần Đầu tư Nhà đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để thực hiện đấu giá. Theo tinh thần của thông báo này, khách mua cổ phần đấu giá đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền. Tuy nhiên, sau khi thực hiện các quyết định của các Cơ quan tổ tụng, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thực hiện được các thủ tục pháp lý cần thiết để xác lập quyền và nghĩa vụ có liên quan đối với số cổ phần tương ứng tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông. Do đó, công ty chưa đủ cơ sở để thực hiện các điều chỉnh cần thiết có liên quan đến các chi tiêu trên Báo cáo tài chính. Việc điều chỉnh này chỉ được thực hiện sau khi hoàn tất các nghĩa vụ pháp lý và theo các quyết định có liên quan đến hoạt động tổ tụng của các cơ quan chức năng.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả kiểm toán, ngoại trừ các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến ngoại trừ”, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Tổng hợp của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty 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.



Ths Nguyễn Bảo Trung
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :
0373 - 2018 - 126 - 1

Trần Thị Chúc
Kiểm toán viên
Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :
3278-2020 - 126 - 1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)
Hà Nội, Ngày 21 tháng 03 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		158,581,442,626	146,280,058,752
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	50,828,648,713	23,056,001,752
111	1. Tiền		43,806,882,615	13,743,348,383
112	2. Các khoản tương đương tiền		7,021,766,098	9,312,653,369
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.02	3,010,427,213	9,408,400,000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		3,033,529,039	5,608,400,000
122	2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)		-23,101,826	
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			3,800,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		66,091,787,072	71,856,432,768
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	3,505,862,314	8,168,256,585
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.04	36,752,411,213	36,997,529,304
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.05	13,492,220,000	11,492,220,000
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.06	64,282,916,858	67,140,050,192
137	7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.07	-51,971,623,313	-51,971,623,313
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		30,000,000	30,000,000
140	IV. Hàng tồn kho	V.08	18,276,164,545	19,209,491,101
141	1. Hàng tồn kho		18,276,164,545	19,209,491,101
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		20,374,415,083	22,749,733,131
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.09	382,352,516	121,570,119
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13,303,929,299	15,954,098,559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	6,688,133,268	6,674,064,453
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		250,307,025,047	252,301,987,287
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		320,000,000	320,000,000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.03		
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.06	320,000,000	320,000,000
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		3,240,890,514	3,830,465,646
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	3,240,890,514	3,830,465,646
222	- Nguyên giá		5,517,014,120	5,517,014,120
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		-2,276,123,606	-1,686,548,474
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình			
228	- Nguyên giá			
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
230	III. Bất động sản đầu tư			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		41,474,475,099	41,250,851,563
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	V.11	41,474,475,099	41,250,851,563
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang			
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.02	205,236,577,462	206,850,592,695
251	1. Đầu tư vào công ty con		1,986,000,000	1,586,000,000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		202,465,337,987	202,465,337,987
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		24,400,000,000	26,000,000,000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(23,614,760,525)	(23,200,745,292)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	VI. Tài sản dài hạn khác		35,081,972	50,077,383
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.09	35,081,972	36,008,568
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			14,068,815
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		408,888,467,673	398,582,046,039

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		156,132,329,075	163,234,480,055
310	I. Nợ ngắn hạn		155,261,942,193	162,513,360,193
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	18,278,082,347	18,213,535,591
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	4,202,433,789	6,200,104,098
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	176,663,830	107,928,078
314	4. Phải trả công nhân viên		3,251,638,074	3,268,985,485
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	20,473,737,621	20,473,737,621
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	108,879,386,532	114,249,069,320
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		-	-
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
330	II. Nợ dài hạn		870,386,882	721,119,862
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Người mua trả trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17	90,098,182	91,916,362
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16	780,288,700	629,203,500
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả			
342	12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	V.18		
343	13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		252,756,138,598	235,347,565,984
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	252,756,138,598	235,347,565,984
411	1. Vốn góp của Chủ sở hữu		500,000,000,000	500,000,000,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500,000,000,000	500,000,000,000
411b	Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		12,675,912,755	12,675,912,755
418	8. Quỹ đầu tư phát triển			
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp đổi mới doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(259,919,774,157)	(277,328,346,771)
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(277,328,346,771)	(278,005,821,122)
421a	LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước		17,408,572,614	677,474,351
421b	LNST chưa phân phối kỳ này			
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		408,888,467,673	398,582,046,039

Lê Thu Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2022

Nguyễn Thị Yên
Kế toán trưởng

Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	23,919,056,928	23,226,030,148
02	2. Các khoản giảm trừ			
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.02	23,919,056,928	23,226,030,148
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.03	2,983,258,123	20,990,291,134
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		20,935,798,805	2,235,739,014
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.04	4,251,395,932	492,034,630
22	7. Chi phí tài chính	VI.05	1,055,954,618	667,632,577
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay			
25	8. Chi phí bán hàng			
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.06	6,726,839,173	6,647,462,928
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		17,404,400,946	(4,587,321,861)
31	11. Thu nhập khác	VI.07	4,776,561	5,264,929,896
32	12. Chi phí khác	VI.08	604,893	133,684
40	13. Lợi nhuận khác		4,171,668	5,264,796,212
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17,408,572,614	677,474,351
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09		
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.10		
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17,408,572,614	677,474,351
61	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	348	14
62	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.11	348	14

Lê Thu Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2022

Nguyễn Thị Yến
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chi tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
				Đơn vị tính: đồng
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		17,408,572,614	677,474,351
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(3,225,030,815)	289,821,308
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		589,575,132	273,621,972
03	- Các khoản dự phòng		437,117,059	516,210,821
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(4,251,723,006)	(500,011,485)
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14,183,541,799	967,295,659
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		14,715,183,274	37,471,573,260
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		709,703,020	(262,536,580)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(7,102,150,980)	(31,956,046,572)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(259,855,801)	400,509,965
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		22,246,421,312	6,620,795,732
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(2,207,718,628)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(24,844,076,931)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		24,918,579,574	1,800,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(400,000,000)	-
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		1,600,000,000	(1,586,000,000)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4,251,723,006	500,011,485
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		5,526,225,649	(1,493,707,143)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		27,772,646,961	5,127,088,589
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		23,056,001,752	17,928,913,163
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		50,828,648,713	23,056,001,752



Lê Thu Trang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2022



Nguyễn Thị Yên
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 22 tháng 03 năm 2021 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

2 **Lĩnh vực kinh doanh:** Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh Bất động sản.

3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (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; 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 ...); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản).

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng, kể từ ngày 01/01 đến ngày 31/12

5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

6 Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 01 công ty con, 01 công ty liên kết.

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty cổ phần sản xuất Công nghiệp IPC	KCN Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành phố Yên Bái	Sản xuất, thương mại	80%	80%	80%
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông	Lô E1.2 đường Phạm Hùng, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Bất động sản	50,5%	50,5%	50,5%

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 02(hai) đơn vị trực thuộc, 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 QL điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

7 Tuyên bố về khả năng so sánh

Báo cáo tài chính được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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.

3 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp của công ty được lập trên cơ sở cộng hợp các chỉ tiêu tài chính của Văn phòng công ty và của các chi nhánh trực thuộc.

Báo cáo tài chính của các Chi nhánh được lập cho cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính Công ty. Trong trường hợp cần thiết Báo cáo tài chính của các Chi nhánh được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Chi nhánh là giống nhau.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính được ghi nhận theo hướng dẫn tại Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính – “ Hướng dẫn Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính”.

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định, hướng dẫn về đánh giá lại công cụ tài chính sau lần ghi nhận ban đầu.

2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con, công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con, Công ty liên kết sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi

phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng đầu tư tài chính: Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính được tính toán trên cơ sở hướng dẫn quy định tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

4 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi kết thúc niên độ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính toán trên cơ sở hướng dẫn quy định tại tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

5 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được 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 khác liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

6 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao áp dụng : TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

7 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;

- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận 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.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận khi Công ty nhận được tiền khách hàng trả trước liên quan đến các khoản sau: Khách hàng trả trước tiền thuê tài sản; Tiền lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay; Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ và ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ, căn cứ thời gian, kỳ hạn của số tiền nhận trước.

11 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được phân phối từ lợi nhuận sau thuế của công ty, trong quá trình hoạt động, các nguồn quỹ này được quản lý và sử dụng theo điều lệ của công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

12 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

a. Doanh thu bán bất động sản

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

- 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;
- 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;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán;
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về:

- + Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;
- + Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

c. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

d. Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay 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, kế toán tính ngay 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí bán hàng

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

15 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

V . Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán

01 . TIỀN	Đơn vị tính: đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10,395,772,465	7,972,525,672
Tiền gửi không kỳ hạn	33,411,110,150	5,770,822,711
Tiền và tương đương tiền	7,021,766,098	9,312,653,369
Cộng	50,828,648,713	23,056,001,752

02 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Phụ lục số 01)

03 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Đơn vị tính: đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3,505,862,314	8,168,256,585
Công ty CP Nhon Trạch 2	1,140,250,000	1,140,250,000
Công ty CP LICOGI 16	100,174,136	100,174,136
Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp IPC	140,990,860	
Các đối tượng khác (Phải thu mua bán căn hộ)	2,124,447,318	6,927,832,449
Cộng	3,505,862,314	8,168,256,585

04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn	Đơn vị tính: đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP XL BĐS Điện lực Dầu khí VN [1]	17,704,538,951	17,704,538,951
Công ty TNHH Quảng Phát [2]	13,300,000,000	13,300,000,000
Các đối tượng khác	5,747,872,262	5,992,990,353
Cộng	36,752,411,213	36,997,529,304

- [1] Giá trị trả trước cho bên bán liên quan đến hợp đồng số 43/2009/HĐXD/PVLPL-PVPLC ngày 08/05/2009 về việc thi công Công trình B1 Trường Sa. Hiện tại Công trình này đã hoàn thành.
- [2] Giá trị ứng trước(35%) theo Hợp đồng số 1210/2018/HĐMB/QP-VPRO ngày 12/10/2018 về việc mua bán các loại đá khối. Thời gian thực hiện hợp đồng 2018-2019. Theo thông tin của Ban Giám đốc, do bên bán chưa cung cấp được loại đá khối đạt tiêu chuẩn nên hợp đồng chưa thực hiện.

05 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Ngắn hạn	Đơn vị tính: đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông [1]	11,492,220,000	11,492,220,000
Công ty cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC [2]	2,000,000,000	
Cộng	13,492,220,000	11,492,220,000

[*] Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đan Plaza. Hoạt động cho vay không lãi suất.

[2] Thỏa thuận số 01/2021/VPR-IPC ngày 13/05/2021. Mức lãi suất cho mượn 5%/năm

06 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	64,282,916,858	(48,323,801,260)	67,140,050,192	(48,323,801,260)
Tạm ứng	12,910,360,546	(2,467,040,546)	18,850,149,021	(3,910,300,307)
Nguyễn Văn Quyết [1]	2,178,778,985	(2,178,778,985)	2,178,778,985	(2,178,778,985)
Đình Ngọc Bình [1]			835,081,564	(835,081,564)
Bùi Quang Minh	130,000,000		3,130,000,000	

06 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyễn Lê Đình Khánh	1,300,000,000		3,000,000,000	-
Nguyễn Việt Trung			295,000,000	-
Lưu Thị Việt Hằng	6,450,000,000		6,450,000,000	-
Các đối tượng khác	2,851,581,561	(288,261,561)	2,961,288,472	(896,439,758)
Phải thu khác	48,617,346,034	(45,856,760,714)	48,288,100,021	(44,413,500,953)
C/ty CP Bất động sản Việt Nam [2]	171,201,200	(171,201,200)	171,201,200	(171,201,200)
C/ty CP ĐTTMDV Hưng Thịnh Phát [3]	4,647,859,576	(4,647,859,576)	4,647,859,576	(4,647,859,576)
Công ty CP Xây lắp BĐS Dầu khí VN [4]	3,388,587,591	(3,388,587,591)	3,388,587,591	(3,388,587,591)
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt [5]	2,400,000,000	(2,400,000,000)	2,400,000,000	(2,400,000,000)
Hoàng Ngọc Sáu [6]	19,084,985,308	(19,084,985,308)	19,084,985,308	(19,084,985,308)
Các đối tượng khác	18,924,712,359	(16,164,127,039)	18,595,466,346	(14,720,867,278)
Dư nợ TK 338	2,755,210,278		1,801,150	
Dài hạn	320,000,000		320,000,000	
Ký cược ký quỹ	320,000,000		320,000,000	
Cộng	64,602,916,858	(48,323,801,260)	67,460,050,192	(48,323,801,260)

[1] Tạm ứng cho CBNV từ 2010-2013.

[2] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu về việc thuê không hơn 1.000 m2 sàn của C/ty CP BĐS Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch BĐS.

[3] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty.

[4] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này.

[5] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4, trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty.

[6] Căn cứ quyết định 112/QĐ-CTHADS ngày 04/01/2019 của Cục thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội về việc ủy thác thi hành án (Vụ án Ô.Hoàng Ngọc Sáu – VNLand). Công ty đã điều chỉnh số liệu theo phán quyết phải thu Ông Sáu 19.084.985.308 đồng

07 . NỢ XẤU(Xem phụ lục số 02)

08 . HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản				
[*]	18,276,164,545		19,209,491,101	
Cộng	18,276,164,545		19,209,491,101	

[*] - Giá trị sản thương mại Dự án Chung cư Linh Tây.

09 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	382,352,516	121,570,119
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	382,352,516	121,570,119
b) Dài hạn	35,081,972	36,008,568
Chi phí trả trước dài hạn khác	35,081,972	36,008,568
Cộng (a+b)	417,434,488	157,578,687

09 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	3,977,949,910	1,539,064,210	5,517,014,120
Mua trong năm			
Số cuối năm	3,977,949,910	1,539,064,210	5,517,014,120
Hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	1,013,090,326	673,458,148	1,686,548,474
Khấu hao năm	434,673,324	154,901,808	589,575,132
Số cuối năm	1,447,763,650	828,359,956	2,276,123,606
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2,964,859,584	865,606,062	3,830,465,646
Số cuối năm	2,530,186,260	710,704,254	3,240,890,514

11 . TÀI SẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí SXKD dở dang dài hạn		
Dự án TTTM DV VH TT CV 4.4 [*]	41,161,825,768	40,938,202,232
Chi phí SXKD dở dang khác	312,649,331	312,649,331
Cộng	41,474,475,099	41,250,851,563

[*] Dự án CV4.4 đã từ lâu không triển khai. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành các chủ trương đề tái khởi động dự án này.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Viện Dầu khí Việt Nam [*]	13,933,972,603	13,933,972,603
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1,739,800,000	1,739,800,000
Các nhà cung cấp khác.	2,604,309,744	2,539,762,988
Cộng	18,278,082,347	18,213,535,591

[*] Khoản phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Hiện tại giữa hai bên đang không có sự thống nhất về số nợ phải trả này do cơ sở tính lãi

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2		216,025,826
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức	59,091,279	1,524,302,863
Các đối tượng khác (Có số dư nhỏ hơn 10%)	4,143,342,510	4,459,775,409
Cộng	4,202,433,789	6,200,104,098

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số tăng	Số giảm	Số cuối năm
THUẾ PHẢI THU	6,674,064,453	14,068,815		6,688,133,268
Thuế TNDN	6,368,908,987	14,068,815		6,382,977,802
Thuế khác	305,155,466			305,155,466
THUẾ PHẢI NỘP	107,928,078	268,201,650	199,465,898	176,663,830
Thuế TNCN	107,928,078	268,201,650	199,465,898	176,663,830

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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	235,074,545	235,074,545
Cộng	20,473,737,621	20,473,737,621

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	108,879,386,532	114,249,069,320
Kinh phí công đoàn	57,370,404	40,919,164
Bảo hiểm xã hội	15,354,431	9,926,671
Phải trả khác	108,804,626,116	114,196,187,904
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex [1]</i>	<i>6,353,320,000</i>	<i>6,353,320,000</i>
<i>Cục Thi hành án dân sự tp Hà Nội [2]</i>	<i>99,978,400,000</i>	<i>99,978,400,000</i>
<i>Phí bảo trì Dự án Linh Tây</i>		<i>5,585,472,349</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>2,472,906,116</i>	<i>2,278,995,555</i>
Dư có phải thu khác	2,035,581	2,035,581
b) Dài hạn	780,288,700	629,203,500
Ký cược	780,288,700	629,203,500
Cộng(a+b)	109,659,675,232	114,878,272,820

[1] Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%.

[2] Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo thông báo số 2979/NV-THADS ngày 16/7/2020, Cục thi hành án dân sự đã bán đấu giá số CP trên, khách hàng mua CP đang trong quá trình hoàn tất thủ tục để nộp tiền.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Hoạt động cho thuê mặt bằng	90,098,182	91,916,362
Cộng	90,098,182	91,916,362

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn Chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng Cộng
Năm trước				
1. Số dư đầu năm	500,000,000,000	12,675,912,755	(278,005,821,122)	234,670,091,633
2. Số tăng trong năm			677,474,351	677,474,351
- Lãi năm nay			677,474,351	677,474,351
3. Số giảm trong năm				
- Giảm khác				
4. Số cuối năm	500,000,000,000	12,675,912,755	(277,328,346,771)	235,347,565,984
Năm nay				
1. Số đầu năm	500,000,000,000	12,675,912,755	(277,328,346,771)	235,347,565,984
2. Số tăng trong năm			17,408,572,614	17,408,572,614
- Lãi năm nay			17,408,572,614	17,408,572,614
3. Số giảm trong năm				
-Giảm khác				
4. Số cuối năm	500,000,000,000	12,675,912,755	(259,919,774,157)	252,756,138,598

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỷ lệ(%)	Số cuối năm	Tỷ lệ(%)	Số đầu năm
Các cổ đông	100%	500,000,000,000	100%	500,000,000,000
Cộng	100%	500,000,000,000	100%	500,000,000,000

19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	500,000,000,000	500,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	500,000,000,000	500,000,000,000

19.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50,000,000	50,000,000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	50,000,000	50,000,000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	50,000,000	50,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP

19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	12,675,912,755	12,675,912,755
Cộng	12,675,912,755	12,675,912,755

**VI THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC
TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH**

01 . DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	21,286,719,338	20,012,128,003
Hoạt động cung cấp dịch vụ	2,632,337,590	3,213,902,145
Cộng	23,919,056,928	23,226,030,148

	Năm nay	Năm trước
02 . DOANH THU THUẦN		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	21,286,719,338	20,012,128,003
Hoạt động cung cấp dịch vụ	2,632,337,590	3,213,902,145
Cộng	23,919,056,928	23,226,030,148
03 . GIÁ VỐN		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	2,263,795,720	19,426,731,235
Hoạt động cung cấp dịch vụ	719,462,403	1,563,559,899
Cộng	2,983,258,123	20,990,291,134
04 . DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi	335,464,122	500,011,485
Lãi thanh lý khoản đầu tư, Cn chứng khoán	3,916,296,426	
Doanh thu tài chính khác	(364,616)	(7,976,855)
Cộng	4,251,395,932	492,034,630
05 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Dự phòng đầu tư tài chính	437,117,059	674,638,197
Lỗ và Chi phí kinh doanh chứng khoán	548,791,933	
Chi phí tài chính khác	70,045,626	(7,005,620)
Cộng	1,055,954,618	667,632,577
06 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí nhân viên	2,552,158,750	3,070,333,430
Chi phí khấu hao	394,468,545	568,718,344
Chi phí CCDC	52,408,244	81,295,506
Chi phí mua ngoài	1,845,307,829	2,096,908,546
Chi phí bằng tiền	1,882,495,805	988,634,478
Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu		(158,427,376)
Cộng	6,726,839,173	6,647,462,928
07 . THU NHẬP KHÁC		
Thu phạt hợp đồng từ hoạt động mua bán căn hộ		4,678,888,809
Thu nhập khác	4,776,561	586,041,087
Cộng	4,776,561	5,264,929,896
08 . CHI PHÍ KHÁC		
Chi phí khác	604,893	133,684
Cộng	604,893	133,684
09 CHI PHÍ THUẾ TNDN		
Tổng thu nhập trước thuế (1)	17,408,572,614	677,474,351
Các khoản điều chỉnh tăng(2)		
Chuyển lỗ các năm trước	17,408,572,614	677,474,351
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)		
Thuế TNDN phải nộp(5=4x20%)		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	

10 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	17,408,572,614	677,474,351
Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông(4=1+2-3)	17,408,572,614	677,474,351
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	50,000,000	50,000,000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)(*)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	348	14
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	348	14

* Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, công ty chưa thực hiện phát hành thêm cổ phiếu

11 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	2,552,158,750	3,070,333,430
Chi phí CCDC	52,408,244	81,295,506
Chi phí Khấu hao	589,575,132	568,718,344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,369,663,645	3,660,468,445
Chi phí bằng tiền khác	3,065,904,896	988,634,478
Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu	-	(158,427,376)
Cộng	8,629,710,667	8,211,022,827

VIII THÔNG TIN KHÁC

01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

2.1 . CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông
Trần Quốc Huy
Bùi Quang Minh

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT

2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch Tạm ứng (bù trừ tăng giảm)

Tổ chức - Cá nhân

	Năm nay	Năm trước
Trần Quốc Huy	1,856,040,546	(2,067,040,546)
Bùi Quang Minh	(3,000,000,000)	(200,000,000)
Cộng	(1,143,959,454)	(2,267,040,546)

b) Giao dịch bán

Tổ chức - Cá nhân

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC	177,387,105	
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	44,129,030	
Cộng	221,516,135	

c) **Giao dịch góp vốn vào công ty con IPC**

<u>Tổ chức - Cá nhân</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC	400,000,000	1,586,000,000
Cộng	400,000,000	1,586,000,000

d) **Lãi cho vay**

<u>Tổ chức - Cá nhân</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC	63,440,860	
Cộng	63,440,860	

2.3 . **SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

a . **Nợ phải thu về cho vay - phải thu khác**

<u>Tên công ty</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	11,492,220,000	11,492,220,000
Công ty cổ phần SX Công nghiệp IPC		
Gốc cho vay	2,000,000,000	
Lãi cho vay	63,440,860	
Phải thu khác	77,550,000	
Cộng	13,633,210,860	11,492,220,000

b . **Nợ phải thu về tạm ứng**

<u>Tên công ty</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trần Quốc Huy	2,539,020,000	682,979,454
Bùi Quang Minh	130,000,000	3,130,000,000
Nguyễn Lê Đình Khánh	1,300,000,000	3,000,000,000
Cộng	3,969,020,000	6,812,979,454

03 **THU NHẬP HĐQT và BAN GIÁM ĐỐC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và các khoản thu nhập khác	943,046,590	882,339,375
Cộng	943,046,590	882,339,375

04 . **BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục số 03)**

05 . **SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của công ty đã được kiểm toán.



Lê Thu Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2022



Nguyễn Thị Yên
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT

.02 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Khoản mục đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 01
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	
2.1 NGẮN HẠN	3,033,529,039	(23,101,826)	3,010,427,213	9,408,400,000	9,408,400,000
2.1.1 Đầu tư cổ phiếu	3,033,529,039	-23,101,826	3,010,427,213	5,608,400,000	5,608,400,000
2.1.2 Tiền gửi tiết kiệm				3,800,000,000	3,800,000,000
2.2 DÀI HẠN	228,851,337,987	(23,614,760,525)	205,236,577,462	230,051,337,987	206,850,592,695
a) Đầu tư vào công ty con	1,986,000,000	-	1,986,000,000	1,586,000,000	1,586,000,000
Công ty cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC [1]	1,986,000,000		1,986,000,000	1,586,000,000	1,586,000,000
b) Đầu tư vào công ty L/kết	202,465,337,987	(26,763,574)	202,438,574,413	202,465,337,987	202,438,574,413
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí Viễn Thông [2]	202,465,337,987	-26,763,574	202,438,574,413	202,465,337,987	202,438,574,413
c) Góp vốn vào đơn vị khác	24,400,000,000	(23,587,996,951)	812,003,049	26,000,000,000	2,826,018,282
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cỏ	24,400,000,000		812,003,049	1,600,000,000	1,466,229,585
Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam [3]	24,400,000,000	-23,587,996,951	812,003,049	24,400,000,000	1,359,788,697
TỔNG CỘNG	231,884,867,026	(23,637,862,351)	208,247,004,675	239,459,737,987	216,258,992,695

[1] Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của công ty là 70 tỉ đồng. Vốn thực góp tính đến 31/12/2021 của công ty cổ phần Nhà Đất Việt 1.986.000.000 đồng, tương ứng 73,94% giá trị vốn thực góp.

[2] Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông để thực hiện đấu giá. Theo tinh thần của thông báo này, khách mua cổ phần đấu giá đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền.

[3] Tỉ lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2021 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tại thời điểm 31/12/2021 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam tự lập (Chưa có báo cáo 2021).

07 NỢ XẤU

PHỤ LỤC SỐ 02

TT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị sau dự phòng	Giá trị sau dự phòng
		Dư nợ gốc	Dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng		
I	Công nợ 131	1,248,528,636	(1,248,528,636)	1,248,528,636	(1,248,528,636)	-	
	Công ty CP LICOGI 16	100,174,136	(100,174,136)	100,174,136	(100,174,136)		
	Công ty CP Nhơn Trạch 2	1,140,250,000	(1,140,250,000)	1,140,250,000	(1,140,250,000)		
	C/ty CP XD Dầu khí Nghệ An	770,000	(770,000)	770,000	(770,000)		
	TCT Điện lực Dầu khí Việt Nam	7,334,500	(7,334,500)	7,334,500	(7,334,500)		
II	Công nợ 138	45,869,390,624	(45,856,760,714)	44,426,130,863	(44,413,500,953)	12,629,910	12,629,910
	Ban QL Nhơn Trạch - Đồng Nai	24,949,726	(24,949,726)	24,949,726	(24,949,726)		
	Ban ĐH Dự án VPI phía Nam	228,951,632	(228,951,632)	228,951,632	(228,951,632)		
	Bùi Bá Thiện	70,931,740	(70,931,740)	70,931,740	(70,931,740)		
	Bùi Bách	259,740	(259,740)	259,740	(259,740)		
	CN C/ty tại Quỳnh Lưu (TT DV						
	TM & KS Quỳnh Lưu Plaza)	240,923,591	(240,923,591)	240,923,591	(240,923,591)		
	Chu Ngọc Dũng	480,701,815	(480,701,815)	480,701,815	(480,701,815)		
	Công ty CP Bất động sản VN	171,201,200	(171,201,200)	171,201,200	(171,201,200)		
	Ông Hoàng Ngọc Sáu	19,084,985,308	(19,084,985,308)	19,084,985,308	(19,084,985,308)		
	Công ty CP tập đoàn Trí tuệ Việt	2,400,000,000	(2,400,000,000)	2,400,000,000	(2,400,000,000)		
	C/ty CP Xây lắp BĐS Điện lực Dầu						
	khí VN	3,388,587,591	(3,388,587,591)	3,388,587,591	(3,388,587,591)		
	Công ty CP ĐT TM DV Hưng						
	Thịnh Phát	4,647,859,576	(4,647,859,576)	4,647,859,576	(4,647,859,576)		
	Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	2,722,601,459	(2,722,601,459)	2,722,601,459	(2,722,601,459)		
	Lê Danh Trung	87,404,000	(87,404,000)	87,404,000	(87,404,000)		
	Lê Thiện Thảo						
	Lê Tiến Dũng	866,970	(866,970)	866,970	(866,970)		
	Lê Việt Hưng	43,386,785	(43,386,785)	43,386,785	(43,386,785)		
	Nguyễn Duy Trinh	1,073,850,000	(1,073,850,000)	1,073,850,000	(1,073,850,000)		
	Nguyễn Mạnh Hà	55,471,500	(55,471,500)	55,471,500	(55,471,500)		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Số 02A - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

07 NỢ XẤU

PHỤ LỤC SỐ 02

TT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm		Giá trị sau dự phòng	Số đầu năm		Giá trị sau dự phòng
		Dư nợ gốc	Dự phòng		Dư nợ gốc	Dự phòng	
	Nguyễn Nam Sơn	330,000,000	(330,000,000)		330,000,000	(330,000,000)	
	Nguyễn Thu Hiền	26,200,000	(26,200,000)		26,200,000	(26,200,000)	
	Nguyễn Thu Trang	50,000,000	(50,000,000)		50,000,000	(50,000,000)	
	Nguyễn Thế Giang	1,305,275,904	(1,305,275,904)		1,305,275,904	(1,305,275,904)	
	Nguyễn Thế Hưng	1,489,916,210	(1,489,916,210)		1,489,916,210	(1,489,916,210)	
	Nguyễn Đình Hải	771,153	(771,153)		771,153	(771,153)	
	Nguyễn Đình Hùng	826,590	(826,590)		826,590	(826,590)	
	Nguyễn Đình Trung	2,733,965,290	(2,733,965,290)		2,733,965,290	(2,733,965,290)	
	Phạm Phương Duy	207,680,221	(207,680,221)		207,680,221	(207,680,221)	
	Phạm Thanh Thủy	104,346,168	(94,967,970)	9,378,198	104,346,168	(94,967,970)	9,378,198
	Phạm Đình Nam	26,000,000	(26,000,000)		26,000,000	(26,000,000)	
	Bảo hiểm thất nghiệp của CBCNV	17,738,932	(14,487,220)	3,251,712	17,738,932	(14,487,220)	3,251,712
	Trương Thanh Hải	100,000,000	(100,000,000)		100,000,000	(100,000,000)	
	Trần Anh Dũng	1,783,959	(1,783,959)		1,783,959	(1,783,959)	
	Trần Tiến Dũng	1,301,199,000	(1,301,199,000)		1,301,199,000	(1,301,199,000)	
	Trần Tâm	389,152,000	(389,152,000)		389,152,000	(389,152,000)	
	Trần Việt Hùng	1,059,398,420	(1,059,398,420)		1,059,398,420	(1,059,398,420)	
	Trần Đức Trung	34,142,500	(34,142,500)		34,142,500	(34,142,500)	
	Trừ Hoài Nam	1,000,000	(1,000,000)		1,000,000	(1,000,000)	
	Tường Thanh Tùng	1,250,496	(1,250,496)		1,250,496	(1,250,496)	
	Võ Việt Dũng	606,840	(606,840)		606,840	(606,840)	
	Vũ Hồng Việt	64,821,000	(64,821,000)		64,821,000	(64,821,000)	
	Đình Duy Kỳ Vũ	37,086,740	(37,086,740)		37,086,740	(37,086,740)	
	Đoàn Anh Tuấn	316,132,207	(316,132,207)		316,132,207	(316,132,207)	
	Đình Ngọc Bình	835,081,564	(835,081,564)				
	Ngô Quang Tuấn	608,178,197	(608,178,197)				
	Đào Ngọc Thiện	103,904,600	(103,904,600)		103,904,600	(103,904,600)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Số 02A - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

07 NỢ XẤU

PHỤ LỤC SỐ 02

TT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
III	Công nợ 141	2,467,040,546	(2,467,040,546)		3,910,300,307	(3,910,300,307)	
	Nguyễn Văn Quyết	2,178,778,985	(2,178,778,985)		2,178,778,985	(2,178,778,985)	
	Ngô Quang Tuấn				608,178,197	(608,178,197)	
	Phạm Thị Bích Thủy	95,654,018	(95,654,018)		95,654,018	(95,654,018)	
	Phạm Thị Ngọc Loan	192,607,543	(192,607,543)		192,607,543	(192,607,543)	
	Đình Ngọc Bình				835,081,564	(835,081,564)	
IV	Công nợ 331	1,556,991,292	(1,556,991,292)	-	1,556,991,292	(1,556,991,292)	-
	Công nợ BPN chuyển về	755,113,800	(755,113,800)		755,113,800	(755,113,800)	
	Bưu điện Từ Liêm	11,843,952	(11,843,952)		11,843,952	(11,843,952)	
	C/ty CP quản lý địa ốc dầu khí	10,705,079	(10,705,079)		10,705,079	(10,705,079)	
	Công ty CP Thiên Thạch	112,502,500	(112,502,500)		112,502,500	(112,502,500)	
	Công ty CP tư vấn công nghệ, thiết bị & kiểm định xây dựng						
	Công ty CP Tư vấn TK 584.1	120,814,000	(120,814,000)		120,814,000	(120,814,000)	
	Công ty CP Tư vấn XD & TM Miền Trung	52,418,000	(52,418,000)		52,418,000	(52,418,000)	
	Công ty Tiếp thị & Quảng cáo trực tuyến VN	30,252,800	(30,252,800)		30,252,800	(30,252,800)	
	Tòa An ND tp Hà Nội (Công ty TNHH Kiến trúc Jina)	14,000,000	(14,000,000)		14,000,000	(14,000,000)	
V	TT tư vấn & kiểm định XD	49,194,432	(49,194,432)		49,194,432	(49,194,432)	
	TT Điện toán truyền số liệu KV1	380,554,000	(380,554,000)		380,554,000	(380,554,000)	
	TCT Hàng không Việt Nam	1,427,800	(1,427,800)		1,427,800	(1,427,800)	
	TĐ viễn thông quân đội Viettel	8,650,000	(8,650,000)		8,650,000	(8,650,000)	
	Các khoản nợ khó đòi khác(Ban CV4+Sàn)	9,514,929	(9,514,929)		9,514,929	(9,514,929)	
		1,258,761,035	(842,302,125)	416,458,910	1,258,761,035	(842,302,125)	
Cộng (I+II+III+IV)		52,400,712,133	(51,971,623,313)	429,088,820	52,400,712,133	(51,971,623,313)	12,629,910

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 03
Đơn vị tính: đồng

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Kinh doanh, môi giới Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	21,286,719,338		2,454,950,485	23,741,669,823		23,741,669,823
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác(Nội bộ)			177,387,105	177,387,105		177,387,105
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	2,263,795,720		719,462,403	2,983,258,123		2,983,258,123
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						
5	Tổng cộng chi phí	2,263,795,720	0	719,462,403	6,726,839,173	0	6,726,839,173
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	19,022,923,618	0	1,912,875,187	14,208,959,632		14,208,959,632
6	Chi mua TSCĐ						0
7	Tài sản bộ phận không phân bổ						
7	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						408,888,467,673
8							156,132,329,075

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung tại một khu vực nên Công ty không lập Báo cáo theo khu vực địa lý