



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



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

Nội dung

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 04

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

05 - 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

- Bảng cân đối kế toán

07 - 10

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

11 - 11

- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

12 - 13

- Thuyết minh báo cáo tài chính

14 - 37

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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 31/12/2019 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, 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 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. 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
Công ty con:					
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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2019 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.

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

Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 17/07/2019
Ông	Hồ Đắc Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/08/2018
Ông	Nguyễn Duy Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/08/2018
Ông	Vũ Ngọc Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/07/2019
Ông	Nguyễn Hồ Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/12/2019
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/08/2018
Bà	Nguyễn Thị Ánh Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/08/2018
Ông	Vũ Ngọc Đầu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/12/2019

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Hồ Đắc Hưng	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/07/2019
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/07/2019
Bà	Lê Thị Bích Hương	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/07/2019

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 02/01/2020
Bà	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/12/2019
Bà	Nguyễn Thị Thanh Tuyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/12/2019

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
Bà	Trần Thị Kim Duyên	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 26/02/2019 / Miễn nhiệm ngày 17/07/2019

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 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 31/12/2019. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 này;

- Lập các 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2019, 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

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Duyệt, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng
Tổng Giám đốc

Số : ...404.... /BCKT/TC/2023/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**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 07/04/2023, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Tổng 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 trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty không thể làm thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Phước Long) do đó Công ty không thể cung cấp báo cáo tài chính của công ty con cũng như tiến hành hợp nhất với báo cáo tài chính của công ty mẹ cũng như xác định được phần lãi lỗ đầu tư vào công ty con trình bày trên báo cáo tài chính.

- 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 |
| + Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 1.000.000 |
| + Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam | 6.341.077 |

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 87,72% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay cá nhân ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là : 62.919.771.960 đồng và 96.356.146.402 đồng.

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 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 31/12/2019, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 185.435.716.062 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 nhấn mạnh này.

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

Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2023

Kiểm toán viên

TRẦN NGUYỄN HOÀNG MAI

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.934.704.448	30.034.709.340
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.055.558.027	721.834.230
Tiền	111		3.055.558.027	721.834.230
Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.529.329.479	28.865.135.403
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.252.957.548	
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.090.000	24.369.852.048
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.5	2.880.000.000	2.880.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	10.727.469.194	9.666.008.162
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(10.332.187.263)	(8.050.724.807)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
Hàng tồn kho	141			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.349.816.942	447.739.707
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	281.234.681	40.035.619
Thuế GTGT được khấu trừ	152		449.753.990	324.503.685
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	618.828.271	83.200.403
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		376.278.296.854	325.861.299.013
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		42.800.000	24.000.000
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.6	42.800.000	24.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		83.312.639	
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	83.312.639	
- Nguyên giá	222		215.078.073	125.548.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(131.765.434)	(125.548.073)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	376.152.184.215	321.827.159.153
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		284.487.347.548	230.398.286.486
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.664.836.667	91.428.872.667
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4		3.983.439.861
Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
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		(7.890.000.000)	(3.906.560.139)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			26.699.999
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11		26.699.999
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		388.213.001.302	355.896.008.353



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		348.130.314.481	307.564.353.100
I. Nợ ngắn hạn	310		197.370.420.510	209.135.605.735
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	266.774.687	235.220.635
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	434.726.500	3.314.405.700
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.346.913.906	6.723.660.929
Phải trả người lao động	314		344.438.610	54.061.576
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	32.867.597.192	32.957.097.192
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.17	1.166.146.364	2.535.669.279
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	91.519.384.045	90.789.815.037
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	68.407.809.919	72.509.046.100
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			
II. Nợ dài hạn	330		150.759.893.971	98.428.747.365
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
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			
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	54.403.747.569	4.332.500.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	96.356.146.402	94.096.247.365
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		40.082.686.821	48.331.655.253
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	40.082.686.821	48.331.655.253
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			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(64.029.854.084)	(55.780.885.652)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(55.780.885.652)	(52.481.454.806)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(8.248.968.432)	(3.299.430.846)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		388.213.001.302	355.896.008.353

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN



LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.857.566.619	4.265.810.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		6.857.566.619	4.265.810.000
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	835.234.474	1.265.810.000
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.022.332.145	3.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.473.845	5.259.043
Chi phí tài chính	22	VI.5	4.056.158.526	2.517.104.097
- Trong đó: chi phí lãi vay	23			2.530.413.897
Chi phí bán hàng	25	VI.8	4.067.972	21.875.891
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	4.110.950.541	3.009.754.657
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(2.143.371.049)	(2.543.475.602)
Thu nhập khác	31	VI.6	2.727.273	25.655.852
Chi phí khác	32	VI.7	6.108.324.656	776.103.721
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6.105.597.383)	(750.447.869)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(8.248.968.432)	(3.293.923.471)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			5.507.375
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(8.248.968.432)	(3.299.430.846)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(781)	(312)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(8.248.968.432)	(3.293.923.471)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.217.361	
- Các khoản dự phòng	03		6.264.902.317	547.768.713
- (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		(5.473.845)	(5.259.043)
- Chi phí lãi vay	06			2.530.413.891
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.983.322.599)	(220.999.910)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		19.035.543.468	(9.040.259.191)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			(49.188.332.558)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		56.277.325.889	59.533.520.061
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(214.499.063)	(57.970.203)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			(634.951.911)
- Thuế TNDN đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(535.627.868)	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(125.250.305)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		72.454.169.522	391.006.288
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(54.414.555.062)	
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			
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		5.473.845	5.259.043
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(54.409.081.217)	5.259.043
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			140.000.000
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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay	33		4.355.000.000	1.575.100.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(20.066.364.508)	(1.477.260.100)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.711.364.508)	237.839.900
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		2.333.723.797	634.105.231
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	721.834.230	87.728.999
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	3.055.558.027	721.834.230

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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 31/12/2019 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Tổng số nhân viên và người lao động : 17 người

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, 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. 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**

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
Công ty con:					
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. KỲ 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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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 |
| - 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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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.

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 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.

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 mối 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	434.402.677	2.280.000
- Tiền gửi ngân hàng	2.621.155.350	719.554.230
+ Tiền gửi (VND)	2.621.155.350	719.554.230
+ Tiền gửi (USD)		
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		
Cộng	3.055.558.027	721.834.230

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	430.957.548	
Các đối tượng khác	430.957.548	
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	3.822.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	3.822.000.000	
Cộng	4.252.957.548	

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.090.000	24.369.852.048
CTCP Kỹ thuật Xây dựng KM		2.314.200.000
CTCP Xây dựng Hạ tầng Nam Thành		16.256.427.095
Công ty TNHH Xây dựng & Kinh doanh nhà Tân Lập		2.550.824.700
Các đối tượng khác	1.090.000	3.248.400.253
Cộng	1.090.000	24.369.852.048

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TDC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	7.840.000.000	7.840.000.000		7.840.000.000	3.856.560.139	3.983.439.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	7.840.000.000	7.840.000.000		7.840.000.000	3.856.560.139	3.983.439.861
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	50.000.000	50.000.000		50.000.000		
Cộng	7.890.000.000	7.890.000.000		7.890.000.000	3.906.560.139	3.983.439.861

Ghi chú:

Công ty đã có Nghị quyết 03/2019/NQ-HĐQT-VNI ngày 25/07/2019 về việc quyết định 1 số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con. Tại Điều 2 Nghị quyết này, Hội đồng Quản trị đã quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long, giao Tổng Giám đốc chỉ đạo những người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty Phước Long triển khai thực hiện việc giải thể theo qui định. Tuy nhiên, do nhiều lý do bất khả kháng, đến thời điểm tháng 04/2023 Công ty vẫn chưa thể tiến hành giải thể hoặc nắm quyền điều hành Công ty con được.



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Cộng	2.880.000.000	2.880.000.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	321.424.800		768.963.768	
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000		5.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	10.401.044.394	(3.630.187.263)	8.892.044.394	(3.304.649.969)
Cộng	10.727.469.194	(3.630.187.263)	9.666.008.162	(3.304.649.969)
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	42.800.000		24.000.000	
- Phải thu dài hạn khác				
Cộng	42.800.000		24.000.000	

Ghi chú :

(*) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2019 bao gồm :

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Công Ty CP ĐT TM DV Phước Long	2.802.169.000	1.293.169.000
Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	4.294.225.425
Các khoản phải thu khác	894.448.774	894.448.774
Cộng	10.401.044.394	8.892.044.394

7. 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	10.332.187.263		8.288.343.379	237.618.572
<u>Chi tiết:</u>				
+ Phải thu khách hàng	3.822.000.000			
+ Phải thu cho vay	2.880.000.000		2.880.000.000	
+ Phải thu khác	3.630.187.263		3.304.649.969	
+ Trả trước cho người bán			2.103.693.410	237.618.572
Cộng	10.332.187.263		8.288.343.379	237.618.572

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**8.1. 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 (*)	284.487.347.548	284.487.347.548	230.398.286.486	230.398.286.486
Cộng	284.487.347.548		230.398.286.486	

Ghi chú: Trong năm 2019, 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.

8.2 Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
--	-------------	------------

Dự án Chợ Phước Long (**)

Cộng	91.664.836.667	91.428.872.667
-------------	-----------------------	-----------------------

- 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 m² thành 10.371,8 m².

- Công văn 1625/TNMT-QLSDĐ 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 m² thành 8.724 m².

	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	74.116.141.212	35.000.000.000
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	78.886.149.489	64.363.435.556
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án...)	49.542.512.195	49.092.306.278
Cộng	284.487.347.548	230.398.286.486
(**) Bao gồm :		
+ Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	27.976.009.993	27.740.045.993
Cộng	91.664.836.667	91.428.872.667

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Số dư đầu năm		125.548.073					125.548.073
Số tăng trong năm						89.530.000	89.530.000
- Mua trong năm						89.530.000	89.530.000
- Đầu tư XD CB hoàn thành							
- Tăng khác							
Số giảm trong năm							
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm		125.548.073				89.530.000	215.078.073
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm		125.548.073					125.548.073
Số tăng trong năm						6.217.361	6.217.361
- Khấu hao trong năm						6.217.361	6.217.361
- Tăng khác							
Số giảm trong năm							
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm		125.548.073				6.217.361	131.765.434
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm							
Tại ngày cuối năm						83.312.639	83.312.639

Ghi chú:

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

VND
125.548.073 VND
VND



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu ĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

10 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

10.1 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 (*)	5.488.037.959	5.488.037.959	-	17.971.263.545	23.459.301.504	23.459.301.504
- Vay cá nhân (**)	62.919.771.960	62.919.771.960	13.870.027.364		49.049.744.596	49.049.744.596
Cộng	68.407.809.919	68.407.809.919	13.870.027.364	17.971.263.545	72.509.046.100	72.509.046.100

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

(*) Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTĐ2- VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2019 là 5.488.037.959 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vianaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(**) 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.

10.2. 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 HĐ Vay (*)	17.214.484.000	17.214.484.000	4.949.773.000	1.710.000.000	13.974.711.000	13.974.711.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (**)	57.280.711.465	57.280.711.465	175.000.000	794.773.000	57.900.484.465	57.900.484.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (***)	18.966.169.937	18.966.169.937	-	360.100.963	19.326.270.900	19.326.270.900
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000	-	-	2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	96.356.146.402	96.356.146.402	5.124.773.000	2.864.873.963	94.096.247.365	94.096.247.365



Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay 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 cân nhắc nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
11.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	95.473.344	-
- Chi phí khác	185.761.337	40.035.619
Cộng	281.234.681	40.035.619
11.2. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	-	-
- Chi phí sửa chữa lớn	-	26.699.999
Cộng		26.699.999

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH MTV XD &ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
Các đối tượng khác	53.559.052	53.559.052	22.005.000	22.005.000
Cộng	266.774.687	266.774.687	235.220.635	235.220.635

13 . 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
13.1 Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	-	-	437.000.000	437.000.000
Ông Đào Văn Vũ	-	-	134.958.700	134.958.700
Ông Trần Văn Hải	-	-	2.542.447.000	2.542.447.000
Bà Trần Thị Phương Thảo	3.900.000	3.900.000	-	-
Các đối tượng khác	430.826.500	430.826.500	200.000.000	200.000.000
Cộng	434.726.500	434.726.500	3.314.405.700	3.314.405.700

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

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.635.545.878	261.582.336	-	1.897.128.214
Thuế thu nhập cá nhân	636.894.343	28.441.968	215.550.619	449.785.692
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế khác	4.451.220.708	-	4.451.220.708	-
Cộng	6.723.660.929	293.024.304	4.669.771.327	2.346.913.906
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403	-	-	83.200.403
Thuế khác	-	-	535.627.868	535.627.868
Cộng	83.200.403		535.627.868	618.828.271

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	31.983.923.049	31.973.423.049
- Chi phí tư vấn, thiết kế	-	304.550.000
- Chi phí phải trả khác	883.674.143	679.124.143
Cộng	32.867.597.192	32.957.097.192

(*) Ghi chú:

- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	27.648.638.305	27.648.638.305
- Bà Lê Thị Hoa	368.531.835	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	88.691.123	135.594.158

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16.1 Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn		
- BHXH, BHYT, BHTN		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	91.519.384.045	90.789.815.037
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn		
Cộng	91.519.384.045	90.789.815.037
16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4.404.500.000	4.332.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	49.999.247.569	
Cộng	54.403.747.569	4.332.500.000
Ghi chú :		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
(*) Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn		
- Công ty CP Đô Thành Land	89.703.624.308	89.036.655.300
- Thù lao HĐQT phải trả	1.350.609.000	1.340.109.000
- Phải trả khác	465.150.737	413.050.737

(**) Phải trả các cá nhân chuyển tiền vào tài khoản đồng sở hữu liên quan đến dự án Vinaland Tower.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước (cho thuê mặt bằng)	1.166.146.364	2.535.669.279
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	1.166.146.364	2.535.669.279

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)		(52.481.454.806)	51.491.086.099
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước						
- Tăng khác			451.669.245			451.669.245
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước					(3.299.430.846)	(3.299.430.846)
- Giảm khác		(311.669.245)				(311.669.245)
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(55.780.885.652)	48.331.655.253
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay					(8.248.968.432)	(8.248.968.432)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(64.029.854.084)	40.082.686.821



18.2. 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
Cộng		105.599.960.000		105.599.960.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ

- Số lượng cổ phiếu quỹ

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- 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

18.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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)	(457.812)	(457.812)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

18.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- 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		

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
6.857.566.619	4.265.810.000
6.857.566.619	4.265.810.000

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

Cộng

Năm nay	Năm trước

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
835.234.474	1.265.810.000
835.234.474	1.265.810.000

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
5.473.845	5.259.043
5.473.845	5.259.043

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư
- Chi phí tài chính khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
3.983.439.861	2.530.413.891
72.718.665	(13.309.794)
4.056.158.526	2.517.104.097

6. THU NHẬP KHÁC

- Tiền phạt thu được
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.727.273	25.655.852
2.727.273	25.655.852

7. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý TSCĐ, CCDC
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Các khoản khác (chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN)

Cộng

Năm nay	Năm trước
1.187.579.615	714.775.018
4.920.745.041	61.328.703
6.108.324.656	776.103.721

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 dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.633.070	
1.434.902	21.875.891
4.067.972	21.875.891

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

233.796.672	81.783.526
1.195.695.060	872.605.333
3.000.000	3.000.000
6.624.169.000	561.078.507
(4.342.706.544)	
372.844.305	1.281.881.654
24.152.048	209.405.637
4.110.950.541	3.009.754.657

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
323.664.420	81.783.526
1.633.396.758	2.012.371.220
6.217.361	
3.000.000	
2.281.462.456	561.078.507
663.253.944	36.303.757.545
39.258.048	14.526.782.308
4.950.252.987	53.485.773.106

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

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế
- Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Năm nay	Năm trước
(8.248.968.432)	(3.299.430.846)
(8.248.968.432)	(3.299.430.846)
10.559.996	10.559.996
(781)	(312)

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

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

Trong năm 2019, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

Trong năm 2019, 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

Năm nay

- 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

4.355.000.000

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

Năm nay

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường
- 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

17.971.263.545

2.095.100.963



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	19.019.500
Ông Hồ Đắc Hưng	20.019.500
Ông Nguyễn Văn Hùng	17.427.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	10.675.000

Giao dịch khác :

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Trần Minh Hoàng	Tạm ứng	50.000.000
	Hoàn tạm ứng	10.000.000
Ông Hồ Đắc Hưng	Tạm ứng	11.000.000
	Hoàn tạm ứng	
Ông Nguyễn Văn Hùng	Tạm ứng	96.200.000
	Hoàn tạm ứng	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Vay tiền	25.000.000
	Trả tiền vay	25.000.000

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	190.224.800
	Phải trả	1.777.309.033
Ông Hồ Đắc Hưng	Phải thu	11.000.000
	Phải trả	5.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Phải thu	96.200.000
	Phải trả	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	616.816.700
	Phải trả	197.493.000

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	9.458.667.236
		Trả lãi vay	9.458.667.236
		Trả trước mua căn hộ	317.620.336
		Vay tiền	12.111.481.937
Ông Trần Bình Long	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Không phát sinh	
Bà Trần Thị Hải Đường	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Không phát sinh	
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Lãi vay	1.639.143.534
		Lãi nhập vốn vay	1.639.143.534
Bà Hồ Diệu Vân	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Lãi nhập vốn	79.016.183
		Lãi vay	79.016.183
Bà Hứa Huệ Tuyết	Cổ đông lớn	Không phát sinh	

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	
	Phải trả	14.912.136.482
Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	
	Phải trả	1.230.690.583
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	
	Phải trả	10.067.760.070
Bà Hồ Diệu Vân	Phải thu	
	Phải trả	485.292.277
Bà Hứa Huệ Tuyết	Phải thu	
	Phải trả	210.000.000

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	Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc là chủ sở hữu	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT	
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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Chuyển tiền	1.509.000.000
	Chuyển tiền thuê chợ Phước Long	6.695.000.000
	Thu tiền thuê chợ Phước Long	2.436.000.000
	Chi phí tiếp thị	150.000.000
	Thanh toán chi phí tiếp thị	150.000.000

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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Phải thu	6.624.169.000
	Phải trả	

3. Thông tin về hoạt động liên tục

a. Về tài chính:

Tại ngày 31/12/2019 tình hình tài chính của Công ty có những điểm cần lưu ý như sau :

+ Tài sản ngắn hạn 11.934.704.448

+ Nợ ngắn hạn 197.370.420.510

- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 185.435.716.062 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.

Với các dữ liệu trên, Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu**Kế toán trưởng****Tổng Giám đốc****LÊ THỊ HIỀN****LÊ THỊ HIỀN****HỒ ĐẮC HÙNG**



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 • Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn





Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020



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

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 37

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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 31/12/2020 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, 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
Công ty con:					
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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2020 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.

III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**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
Bà	Nguyễn Thị Ánh Loan	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Đầu	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
Bà	Trần Thị Chung	Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 01/03/2022

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 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 31/12/2020. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 này;
- Lập các 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 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2020, 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

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Duyệt, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng
Tổng Giám đốc



Số : ...405...../BCKT/TC/2023/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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 07/04/2023, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty không thể làm thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Phước Long) do đó Công ty không thể cung cấp báo cáo tài chính của công ty con cũng như tiến hành hợp nhất với báo cáo tài chính của công ty mẹ cũng như xác định được phần lãi lỗ đầu tư vào công ty con trình bày trên báo cáo tài chính.

- 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 |
| + Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 1.000.000 |
| + Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam | 6.341.077 |

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 78,04% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay cá nhân ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là : 62.919.771.960 đồng và 102.996.146.402 đồng.

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 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 31/12/2020, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 186.957.711.415 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 nhấn mạnh này.

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



Phó Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2023

Kiểm toán viên

TRẦN NGUYỄN HOÀNG MAI

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.981.981.306	11.934.704.448
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.917.334.725	3.055.558.027
Tiền	111		3.917.334.725	3.055.558.027
Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.994.474.255	7.529.329.479
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.493.682.957	4.252.957.548
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	884.572.932	1.090.000
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.5	2.880.000.000	2.880.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	11.108.405.629	10.727.469.194
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(10.372.187.263)	(10.332.187.263)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
Hàng tồn kho	141			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.070.172.326	1.349.816.942
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	107.031.649	281.234.681
Thuế GTGT được khấu trừ	152		344.615.906	449.753.990
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	618.524.771	618.828.271
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		390.393.906.448	376.278.296.854
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		29.350.000	42.800.000
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.6	29.350.000	42.800.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		38.547.639	83.312.639
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	38.547.639	83.312.639
- Nguyên giá	222		215.078.073	215.078.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(176.530.434)	(131.765.434)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	390.134.258.642	376.152.184.215
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		298.469.421.975	284.487.347.548
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.664.836.667	91.664.836.667
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4		
Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
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		(7.890.000.000)	(7.890.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		191.750.167	
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	191.750.167	
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		404.375.887.754	388.213.001.302



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		358.395.132.147	348.130.314.481
I. Nợ ngắn hạn	310		200.939.692.721	197.370.420.510
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	560.720.904	266.774.687
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	10.129.073	434.726.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.313.374.620	2.346.913.906
Phải trả người lao động	314		610.034.619	344.438.610
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	35.857.097.192	32.867.597.192
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.17	1.615.330.562	1.166.146.364
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	91.548.566.545	91.519.384.045
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	68.407.809.919	68.407.809.919
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			
II. Nợ dài hạn	330		157.455.439.426	150.759.893.971
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
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.17	9.545.455	
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	54.449.747.569	54.403.747.569
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	102.996.146.402	96.356.146.402
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		45.980.755.607	40.082.686.821
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	45.980.755.607	40.082.686.821
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			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(58.131.785.298)	(64.029.854.084)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(64.029.854.084)	(55.780.885.652)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.898.068.786	(8.248.968.432)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		404.375.887.754	388.213.001.302

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.400.344.932	6.857.566.619
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		6.400.344.932	6.857.566.619
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	2.366.819.237	835.234.474
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.033.525.695	6.022.332.145
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	14.225.364	5.473.845
Chi phí tài chính	22	VI.5	164.689.400	4.056.158.526
- Trong đó: chi phí lãi vay	23			
Chi phí bán hàng	25	VI.8	83.244.056	4.067.972
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	3.510.546.269	4.110.950.541
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		289.271.334	(2.143.371.049)
Thu nhập khác	31	VI.6	5.915.636.361	2.727.273
Chi phí khác	32	VI.7	306.838.909	6.108.324.656
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.608.797.452	(6.105.597.383)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.898.068.786	(8.248.968.432)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		5.898.068.786	(8.248.968.432)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	559	(781)

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN



LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		5.898.068.786	(8.248.968.432)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		44.765.000	6.217.361
- Các khoản dự phòng	03		40.000.000	6.264.902.317
- (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		(14.225.364)	(5.473.845)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.968.608.422	(1.983.322.599)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1.491.694.776)	19.035.543.468
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		624.817.666	56.277.325.889
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(17.547.135)	(214.499.063)
- (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		105.441.584	(535.627.868)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			(125.250.305)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.189.625.761	72.454.169.522
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10.982.074.427)	(54.414.555.062)
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			
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		14.225.364	5.473.845
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.967.849.063)	(54.409.081.217)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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			
Tiền thu từ đi vay	33		6.640.000.000	4.355.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34			(20.066.364.508)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.640.000.000	(15.711.364.508)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		861.776.698	2.333.723.797
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.055.558.027	721.834.230
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	3.917.334.725	3.055.558.027

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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 31/12/2020 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Tổng số nhân viên và người lao động : 27 người

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, 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. 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**

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
Công ty con:					
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. KỲ 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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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 |
| - 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 khế 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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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.

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 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.

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 mối 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	971.070.279	434.402.677
- Tiền gửi ngân hàng	2.946.264.446	2.621.155.350
+ Tiền gửi (VND)	2.946.264.446	2.621.155.350
+ Tiền gửi (USD)		
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		
Cộng	3.917.334.725	3.055.558.027

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

2.1. Ngắn hạn

Các đối tượng khác

2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	671.682.957	430.957.548
Các đối tượng khác	671.682.957	430.957.548
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	3.822.000.000	3.822.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	3.822.000.000	3.822.000.000
Cộng	4.493.682.957	4.252.957.548

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn

Công ty TNHH Prosound Center Vietnam

Công ty TNHH Tư vấn Quản lý Xây dựng Delta

Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia

Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Lâm

Các đối tượng khác

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	884.572.932	1.090.000
Công ty TNHH Prosound Center Vietnam	110.231.000	
Công ty TNHH Tư vấn Quản lý Xây dựng Delta	144.020.000	
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia	297.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Lâm	137.500.000	
Các đối tượng khác	195.821.932	1.090.000
Cộng	884.572.932	1.090.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**4.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
<i>a. Đầu tư vào công ty con</i>	7.840.000.000	7.840.000.000		7.840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	7.840.000.000	7.840.000.000		7.840.000.000
<i>b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>				
<i>c. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>	50.000.000	50.000.000		50.000.000
Cộng	7.890.000.000	7.890.000.000		7.890.000.000

Ghi chú:

Công ty đã có Nghị quyết 03/2019/NQ-HĐQT-VNI ngày 25/07/2019 về việc quyết định 1 số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con. Tại Điều 2 Nghị quyết này, Hội đồng Quản trị đã quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long, giao Tổng Giám đốc chỉ đạo những người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty Phước Long triển khai thực hiện việc giải thể theo qui định. Tuy nhiên, do nhiều lý do bất khả kháng, đến thời điểm tháng 04/2023 Công ty vẫn chưa thể tiến hành giải thể hoặc nắm quyền điều hành Công ty con được.



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Cộng	2.880.000.000	2.880.000.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	662.361.235		321.424.800	
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000		5.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	10.441.044.394	(3.670.187.263)	10.401.044.394	(3.630.187.263)
Cộng	11.108.405.629	(3.670.187.263)	10.727.469.194	(3.630.187.263)

6.2. Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ dài hạn	29.350.000		42.800.000	
Cộng	29.350.000		42.800.000	

Ghi chú :

	Số cuối năm	Số đầu năm
(*) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2020 bao gồm :		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Công Ty CP ĐT TM DV Phước Long	2.842.169.000	2.802.169.000
Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	4.294.225.425
Các khoản phải thu khác	894.448.774	894.448.774
Cộng	10.441.044.394	10.401.044.394

7. 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	10.372.187.263		10.332.187.263	
Chi tiết:				
+ Phải thu khách hàng	3.822.000.000		3.822.000.000	
+ Phải thu cho vay	2.880.000.000		2.880.000.000	
+ Phải thu khác	3.670.187.263		3.630.187.263	
+ Trả trước cho người bán				
Cộng	10.372.187.263		10.332.187.263	

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**8.1. 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 (*)	298.469.421.975	298.469.421.975	284.487.347.548	284.487.347.548
Cộng	298.469.421.975		284.487.347.548	

Ghi chú: Trong năm 2020, 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.

8.2 Xây dựng cơ bản dở dang

Dự án Chợ Phước Long (**)

Số cuối năm

91.664.836.667

Số đầu năm

91.664.836.667

Cộng**91.664.836.667****91.664.836.667**

- 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 m² thành 10.371,8 m².

- Công văn 1625/TNMT-QLSDĐ 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 m² thành 8.724 m².

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	84.014.997.681	74.116.141.212
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	82.336.149.489	78.886.149.489
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án...)	50.175.730.153	49.542.512.195

Cộng

298.469.421.975

284.487.347.548

(**) Bao gồm :

+ Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	27.976.009.993	27.976.009.993
Cộng	91.664.836.667	91.664.836.667

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

9 . 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
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		125.548.073			89.530.000	215.078.073
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		125.548.073			89.530.000	215.078.073
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm		125.548.073			6.217.361	131.765.434
Số tăng trong năm					44.765.000	44.765.000
- Khấu hao trong năm					44.765.000	44.765.000
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		125.548.073			50.982.361	176.530.434
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm					83.312.639	83.312.639
Tại ngày cuối năm					38.547.639	38.547.639

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 125.548.073
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý VND



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

10 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

10.1 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 (*)	5.488.037.959	5.488.037.959			5.488.037.959	5.488.037.959
- Vay cá nhân (**)	62.919.771.960	62.919.771.960			62.919.771.960	62.919.771.960
Cộng	68.407.809.919	68.407.809.919			68.407.809.919	68.407.809.919

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

(*) Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTĐD2- VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2020 là 5.488.037.959 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vianaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(**) 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.

10.2. 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 HĐ Vay (*)	22.714.484.000	22.714.484.000	5.500.000.000		17.214.484.000	17.214.484.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (**)	58.420.711.465	58.420.711.465	1.140.000.000		57.280.711.465	57.280.711.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (***)	18.966.169.937	18.966.169.937			18.966.169.937	18.966.169.937
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000			2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	102.996.146.402	102.996.146.402	6.640.000.000		96.356.146.402	96.356.146.402

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay 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-TGĐ-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.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
11.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	107.031.649	95.473.344
- Chi phí khác		185.761.337
Cộng	107.031.649	281.234.681
11.2. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	182.000.167	
- Chi phí khác	9.750.000	
Cộng	191.750.167	

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
- Công ty TNHH Halo Group	220.178.196	220.178.196		
- Các đối tượng khác	127.327.073	127.327.073	53.559.052	53.559.052
Cộng	560.720.904	560.720.904	266.774.687	266.774.687

13 . 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
Ngắn hạn				
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	1.720.000	1.720.000	-	-
Bà Quách Thị Phượng	2.376.000	2.376.000	-	-
Bà Trần Thị Phương Thảo	-	-	3.900.000	3.900.000
Các đối tượng khác	2.863.073	2.863.073	430.826.500	430.826.500
Cộng	10.129.073	10.129.073	434.726.500	434.726.500

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.897.128.214	(1.208.336)	38.965.996	1.856.953.882
Thuế thu nhập cá nhân	449.785.692	79.786.554	73.151.508	456.420.738
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	2.346.913.906	81.578.218	115.117.504	2.313.374.620
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403	-	-	83.200.403
Thuế khác	535.627.868	3.483.500	3.180.000	535.324.368
Cộng	618.828.271	3.483.500	3.180.000	618.524.771

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	34.973.423.049	31.983.923.049
- Chi phí phải trả khác	883.674.143	883.674.143
Cộng	35.857.097.192	32.867.597.192
(*) Ghi chú:		
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	30.648.638.305	27.648.638.305
- Bà Lê Thị Hoa	311.128.800	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	135.594.158	146.094.158

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- BHXH, BHYT, BHTN	64.682.500	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	91.483.884.045	91.519.384.045
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn		
Cộng	91.548.566.545	91.519.384.045
16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4.450.500.000	4.404.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	49.999.247.569	49.999.247.569
Cộng	54.449.747.569	54.403.747.569

Ghi chú

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
(*) Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn		
- Công ty CP Đô Thành Land	89.703.624.308	89.703.624.308
- Thù lao HĐQT phải trả	1.365.109.000	1.350.609.000
- Phải trả khác	415.150.737	465.150.737

(**) Phải trả các cá nhân chuyển tiền vào tài khoản đồng sở hữu liên quan đến dự án Vinaland Tower.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước (cho thuê mặt bằng)	1.615.330.562	1.166.146.364
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	1.615.330.562	1.166.146.364

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(55.780.885.652)	48.331.655.253
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước					(8.248.968.432)	(8.248.968.432)
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(64.029.854.084)	40.082.686.821
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					5.898.068.786	5.898.068.786
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(58.131.785.298)	45.980.755.607



18.2. 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
Cộng		105.599.960.000		105.599.960.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ

- Số lượng cổ phiếu quỹ

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- 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		

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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)	(457.812)	(457.812)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

18.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- 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		

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
6.400.344.932	6.857.566.619
6.400.344.932	6.857.566.619

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

Cộng

Năm nay	Năm trước

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.366.819.237	835.234.474
2.366.819.237	835.234.474

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
14.225.364	5.473.845
14.225.364	5.473.845

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư
- Chi phí tài chính khác
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính

Cộng

Năm nay	Năm trước
	3.983.439.861
164.689.400	72.718.665
164.689.400	4.056.158.526

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán Công cụ dụng cụ
- Thu bồi hoàn đoạn đường dự phóng theo qui hoạch
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
727.272.727	
5.181.818.182	
6.545.452	2.727.273
5.915.636.361	2.727.273

7. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý TSCĐ, CCDC
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Bồi thường hợp đồng
- Ấn phí dân sự
- Các khoản khác (chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN)

Cộng

Năm nay	Năm trước
38.000.000	
1.828.909	1.187.579.615
100.000.000	
12.900.000	
154.110.000	4.920.745.041
306.838.909	6.108.324.656

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 dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Năm nay	Năm trước
5.266.140	2.633.070
6.705.916	1.434.902
71.272.000	
83.244.056	4.067.972

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

Năm nay	Năm trước
147.855.522	233.796.672
1.901.112.973	1.195.695.060
12.674.068	3.000.000
40.000.000	6.624.169.000
	(4.342.706.544)
648.533.888	372.844.305
760.369.818	24.152.048
3.510.546.269	4.110.950.541

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
365.651.081	323.664.420
3.238.649.284	1.633.396.758
44.765.000	6.217.361
12.674.068	3.000.000
40.000.000	2.281.462.456
1.358.504.314	663.253.944
900.365.815	39.258.048
5.960.609.562	4.950.252.987

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	5.898.068.786	(8.248.968.432)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	5.898.068.786	(8.248.968.432)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.559.996	10.559.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	559	(781)

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

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

Trong năm 2020, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

Trong năm 2020, 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

- Tiền thu từ đi vay theo khế 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

Năm nay

6.640.000.000

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường
- 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

Năm nay



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	278.854.507
Ông Hồ Đắc Hưng	298.851.804
Ông Nguyễn Văn Hùng	254.357.115
Ông Nguyễn Hồ Phương	179.358.333
Ông Nguyễn Duy Dương	52.500.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	64.500.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Loan	46.500.000
Ông Vũ Ngọc Đầu	40.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	39.600.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	33.000.000
Bà Mai Thị Hồng Tuyết	29.700.000

Giao dịch khác

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Trần Minh Hoàng	Tạm ứng	386.461.400
	Hoàn tạm ứng	267.705.965
Ông Hồ Đắc Hưng	Tạm ứng	331.000.000
	Hoàn tạm ứng	174.400.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Tạm ứng	160.000.000
	Hoàn tạm ứng	114.200.000

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	308.980.235
	Phải trả	1.777.309.033
Ông Hồ Đắc Hưng	Phải thu	167.600.000
	Phải trả	5.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Phải thu	142.000.000
	Phải trả	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	616.816.700
	Phải trả	197.493.000

2.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác : không phát sinh

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	
	Phải trả	14.912.136.482

Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	
	Phải trả	1.230.690.583
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	
	Phải trả	10.067.760.070
Bà Hồ Diệu Vân	Phải thu	
	Phải trả	485.292.277
Bà Hứa Huệ Tuyết	Phải thu	
	Phải trả	210.000.000

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	Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc là chủ sở hữu	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT	
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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Chuyển tiền	40.000.000
	Trích lập dự phòng	40.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Cung cấp dịch vụ	21.600.000
	Thanh toán tiền cung cấp dịch vụ	23.760.000

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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Phải thu	6.664.169.000
	Phải trả	

3. Thông tin về hoạt động liên tục

a. Về tài chính:

Tại ngày 31/12/2020 tình hình tài chính của Công ty có những điểm cần lưu ý như sau :

+ Tài sản ngắn hạn	13.981.981.306
+ Nợ ngắn hạn	200.939.692.721

- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 186.957.711.415 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.

Với các dữ liệu trên, Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

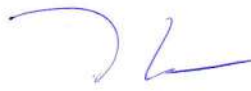
4 . Báo cáo bộ phận

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 31/12/2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu**Kế toán trưởng****Tổng Giám đốc****LÊ THỊ HIỀN****LÊ THỊ HIỀN****HỒ ĐẮC HƯNG**



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



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

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11N
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 37

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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 31/12/2021 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, 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
Công ty con:					
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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2021 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.

III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**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	
Bà	Nguyễn Thị Ánh Loan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/03/2021
Ông	Vũ Ngọc Đầu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/03/2021
Ông	Nguyễn Văn Quý	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/03/2021

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 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 31/12/2021. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 này;
- Lập các 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2021, 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

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Duyệt, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc



Hồ Đắc Hưng
Tổng Giám đốc



Số : ...406...../BCKT/TC/2023/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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 07/04/2023, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Tổng 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 trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty không thể làm thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Phước Long) do đó Công ty không thể cung cấp báo cáo tài chính của công ty con cũng như tiến hành hợp nhất với báo cáo tài chính của công ty mẹ cũng như xác định được phần lãi lỗ đầu tư vào công ty con trình bày trên báo cáo tài chính.

- 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
+ Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000
+ Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	6.341.077

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 65,13% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay cá nhân ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là : 62.919.771.960 đồng và 105.886.146.402 đồng.

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 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 31/12/2021, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 170.623.992.242 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 nhấn mạnh này.

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



Phó Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2023

Kiểm toán viên

TRẦN NGUYỄN HOÀNG MAI

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		27.925.644.535	13.981.981.306
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.236.684.782	3.917.334.725
Tiền	111		4.236.684.782	3.917.334.725
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		18.019.424.969	8.994.474.255
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	5.237.398.819	4.493.682.957
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	6.360.622.348	884.572.932
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.5	2.880.000.000	2.880.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	13.947.591.065	11.108.405.629
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(10.406.187.263)	(10.372.187.263)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
Hàng tồn kho	141			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		669.534.784	1.070.172.326
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	53.342.638	107.031.649
Thuế GTGT được khấu trừ	152			344.615.906
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	616.192.146	618.524.771
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		404.834.514.117	390.393.906.448
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		101.750.000	29.350.000
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.6	101.750.000	29.350.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		60.692.644	38.547.639
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	60.692.644	38.547.639
- Nguyên giá	222		280.983.073	215.078.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(220.290.429)	(176.530.434)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	404.632.838.897	390.134.258.642
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		312.758.002.230	298.469.421.975
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.874.836.667	91.664.836.667
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4		
Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
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		(7.890.000.000)	(7.890.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39.232.576	191.750.167
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	39.232.576	191.750.167
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		432.760.158.652	404.375.887.754

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		385.717.813.816	358.395.132.147
I. Nợ ngắn hạn	310		198.549.636.777	200.939.692.721
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	456.497.375	560.720.904
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	9.911.001	10.129.073
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.892.546.244	2.313.374.620
Phải trả người lao động	314		621.751.125	610.034.619
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	35.983.597.192	35.857.097.192
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.17	105.201.055	1.615.330.562
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	91.555.693.579	91.548.566.545
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	67.907.809.919	68.407.809.919
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			
II. Nợ dài hạn	330		187.168.177.039	157.455.439.426
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	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.17	4.168.606.916	9.545.455
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	56.488.247.569	54.449.747.569
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	105.886.146.402	102.996.146.402
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		47.042.344.836	45.980.755.607
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	47.042.344.836	45.980.755.607
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	9		

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	(57.070.196.069)	(58.131.785.298)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(58.131.785.298)	(64.029.854.084)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.061.589.229	5.898.068.786
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		432.760.158.652	404.375.887.754

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN



LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.454.842.746	6.400.344.932
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.454.842.746	6.400.344.932
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.820.361.168	2.366.819.237
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.634.481.578	4.033.525.695
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	35.470.188	14.225.364
Chi phí tài chính	22	VI.5	7.765.000	164.689.400
- Trong đó: chi phí lãi vay	23			
Chi phí bán hàng	25	VI.8		83.244.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1.606.513.445	3.510.546.269
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.055.673.321	289.271.334
Thu nhập khác	31	VI.6	19.282.726	5.915.636.361
Chi phí khác	32	VI.7	13.366.818	306.838.909
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.915.908	5.608.797.452
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.061.589.229	5.898.068.786
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		1.061.589.229	5.898.068.786
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	101	559

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN



LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		1.061.589.229	5.898.068.786
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		43.759.995	44.765.000
- Các khoản dự phòng	03		34.000.000	40.000.000
- (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		(35.470.188)	(14.225.364)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.103.879.036	5.968.608.422
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(9.131.350.714)	(1.491.694.776)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		24.932.681.669	624.817.666
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		206.206.602	(17.547.135)
- (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		346.948.531	105.441.584
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		17.458.365.124	5.189.625.761
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.564.485.255)	(10.982.074.427)
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			
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		35.470.188	14.225.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.529.015.067)	(10.967.849.063)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay	33		3.290.000.000	6.640.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(900.000.000)	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.390.000.000	6.640.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		5.319.350.057	861.776.698
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.917.334.725	3.055.558.027
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	9.236.684.782	3.917.334.725

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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 31/12/2021 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Tổng số nhân viên và người lao động : 32 người

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, 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 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**

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
Công ty con:					
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. KỲ 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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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 khế 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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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.

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 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.

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 mối 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	706.539.970	971.070.279
- Tiền gửi ngân hàng	3.530.144.812	2.946.264.446
+ Tiền gửi (VND)	3.530.144.812	2.946.264.446
+ Tiền gửi (USD)		
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	
Cộng	9.236.684.782	3.917.334.725

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	1.415.398.819	671.682.957
Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên	454.426.580	
Các đối tượng khác	960.972.239	671.682.957
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	3.822.000.000	3.822.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	3.822.000.000	3.822.000.000
Cộng	5.237.398.819	4.493.682.957

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.360.622.348	884.572.932
Công ty TNHH Prosound Center Vietnam	40.535.000	110.231.000
Công ty TNHH Tư vấn Quản lý Xây dựng Delta	294.418.667	144.020.000
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia		297.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Lâm		137.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	5.104.275.056	
Các đối tượng khác	921.393.625	195.821.932
Cộng	6.360.622.348	884.572.932

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**4.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
<i>a. Đầu tư vào công ty con</i>	7.840.000.000	7.840.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	* 7.840.000.000	7.840.000.000	7.840.000.000	7.840.000.000
<i>b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>				
<i>c. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Cộng	7.890.000.000	7.890.000.000	7.890.000.000	7.890.000.000

Ghi chú:

Công ty đã có Nghị quyết 03/2019/NQ-HĐQT-VNI ngày 25/07/2019 về việc quyết định 1 số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con. Tại Điều 2 Nghị quyết này, Hội đồng Quản trị đã quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long, giao Tổng Giám đốc chỉ đạo những người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty Phước Long triển khai thực hiện việc giải thể theo qui định. Tuy nhiên, do nhiều lý do bất khả kháng, đến thời điểm tháng 04/2023 Công ty vẫn chưa thể tiến hành giải thể hoặc nắm quyền điều hành Công ty con được.



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Cộng	2.880.000.000	2.880.000.000

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	3.467.546.671		662.361.235	
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000		5.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	10.475.044.394	(3.704.187.263)	10.441.044.394	(3.670.187.263)
Cộng	13.947.591.065	(3.704.187.263)	11.108.405.629	(3.670.187.263)
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	101.750.000		29.350.000	
- Phải thu dài hạn khác				
Cộng	101.750.000		29.350.000	

Ghi chú:

(*) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2021 bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Công Ty CP ĐT TM DV Phước Long	2.876.169.000	2.802.169.000
Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	4.294.225.425
Các khoản phải thu khác	894.448.774	934.448.774
Cộng	10.475.044.394	10.441.044.394

7. 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	10.406.187.263		10.372.187.263	
<u>Chi tiết:</u>				
+ Phải thu khách hàng	3.822.000.000		3.822.000.000	
+ Phải thu cho vay	2.880.000.000		2.880.000.000	
+ Phải thu khác	3.704.187.263		3.670.187.263	
+ Trả trước cho người bán				
Cộng	10.406.187.263	-	10.372.187.263	-

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**8.1. 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 (*)	312.758.002.230	312.758.002.230	298.469.421.975	298.469.421.975
Cộng	312.758.002.230		298.469.421.975	

Ghi chú: Trong năm 2021, 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.

8.2 Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chợ Phước Long (**)	91.874.836.667	91.664.836.667
Cộng	91.874.836.667	91.664.836.667

- 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 m² thành 10.371,8 m².

- Công văn 1625/TNMT-QLSDĐ 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 m² thành 8.724 m².

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	87.996.315.169	84.014.997.681
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	84.706.171.489	82.336.149.489
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án...)	58.112.970.920	50.175.730.153
Cộng	312.758.002.230	298.469.421.975
(**) Bao gồm :		
+ Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	28.186.009.993	27.976.009.993
Cộng	91.874.836.667	91.664.836.667

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	125.548.073				89.530.000	215.078.073
Số tăng trong năm				65.905.000		65.905.000
- Mua trong năm				65.905.000		65.905.000
- Đầu tư-XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	125.548.073				50.982.361	176.530.434
Số tăng trong năm				5.212.356	38.547.639	43.759.995
- Khấu hao trong năm				5.212.356	38.547.639	43.759.995
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	125.548.073			5.212.356	89.530.000	220.290.429
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm					38.547.639	38.547.639
Tại ngày cuối năm				60.692.644		60.692.644

Ghi chú:

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

VND
215.078.073 VND
VND



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

10 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

10.1 Ngắn hạn

Ngân hàng	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		500.000.000	5.488.037.959	5.488.037.959
- Vay cá nhân (**)	62.919.771.960	62.919.771.960			62.919.771.960	62.919.771.960
Cộng	67.907.809.919	67.907.809.919		500.000.000	68.407.809.919	68.407.809.919

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

(*) Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTD2- VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 5.488.037.959 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vianaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(**) 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.

10.2. Dài hạn :

Ngân hàng	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 HĐ Vay (*)	24.714.484.000	24.714.484.000	2.400.000.000	400.000.000	22.714.484.000	22.714.484.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sập (**)	58.610.711.465	58.610.711.465	190.000.000		58.420.711.465	58.420.711.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (***)	19.666.169.937	19.666.169.937	700.000.000		18.966.169.937	18.966.169.937
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000			2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	105.886.146.402	105.886.146.402	3.290.000.000	400.000.000	102.996.146.402	102.996.146.402



Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay 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-TGĐ-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.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
11.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	50.622.638	107.031.649
- Chi phí khác	2.720.000	
Cộng	53.342.638	107.031.649
11.2. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	38.482.576	182.000.167
- Chi phí khác	750.000	9.750.000
Cộng	39.232.576	191.750.167

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- 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	58.397.589	58.397.589	71.509.230	71.509.230
- Công ty TNHH Halo Group	70.178.196	70.178.196	220.178.196	220.178.196
- Các đối tượng khác	50.425.955	50.425.955	55.817.843	55.817.843
Cộng	456.497.375	456.497.375	560.720.904	560.720.904

13 . 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
13.1 Ngắn hạn				
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 Phụng	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	3.255.002	3.255.002	2.863.073	2.863.073
Cộng	9.911.001	9.911.001	10.129.073	10.129.073
13.2. Dài hạn				
Trả trước mua căn hộ thuộc dự án Chung cư Vinaland Tower	20.625.176.152	20.625.176.152	-	-
Cộng	20.625.176.152	20.625.176.152	-	-

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.856.953.882	(517.566.710)	-	1.339.387.172
Thuế thu nhập cá nhân	456.420.738	231.557.780	134.819.446	553.159.072
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	2.313.374.620	(283.008.930)	137.819.446	1.892.546.244
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403			83.200.403
Thuế khác	535.324.368	3.605.655	1.273.030	532.991.743
Cộng	618.524.771	3.605.655	1.273.030	616.192.146

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	35.099.923.049	34.973.423.049
- Chi phí phải trả khác	883.674.143	883.674.143
Cộng	35.983.597.192	35.857.097.192
(*) Ghi chú:		
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	30.648.638.305	27.648.638.305
- Bà Lê Thị Hoa	311.128.800	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	262.094.158	3.135.594.158

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn		
- BHXH, BHYT, BHTN	69.409.534	64.682.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	91.486.284.045	91.483.884.045
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn		
Cộng	91.555.693.579	91.548.566.545
16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	6.489.000.000	4.450.500.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	49.999.247.569	49.999.247.569
Cộng	56.488.247.569	54.449.747.569

Ghi chú (*):

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
(*) Các khoản phải trả phải nộp khác ngắn hạn		
- Công ty CP Đô Thành Land	89.703.624.308	89.703.624.308
- Thù lao HĐQT phải trả	1.367.509.000	1.365.109.000
- Phải trả khác	415.150.737	415.150.737

(**) Phải trả các cá nhân chuyển tiền vào tài khoản đồng sở hữu liên quan đến dự án Vinaland Tower.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
17.1. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước (cho thuê mặt bằng / sạp chợ)	105.201.055	1.615.330.562
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	105.201.055	1.615.330.562
17.2. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước (mua căn hộ)	4.168.606.916	9.545.455
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	4.168.606.916	9.545.455

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**18.1. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(64.029.854.084)	40.082.686.821
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					5.898.068.786	5.898.068.786
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(58.131.785.298)	45.980.755.607
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					1.061.589.229	1.061.589.229
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(57.070.196.069)	47.042.344.836



18.2. 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
Cộng		105.599.960.000		105.599.960.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ

- Số lượng cổ phiếu quỹ

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- 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

18.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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)	(457.812)	(457.812)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

18.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- 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		

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
4.454.842.746	6.400.344.932
4.454.842.746	6.400.344.932

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

Cộng

Năm nay	Năm trước

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
1.820.361.168	2.366.819.237
1.820.361.168	2.366.819.237

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

Cộng

Năm nay	Năm trước
35.470.188	14.225.364
35.470.188	14.225.364

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư
- Chi phí tài chính khác
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính

Cộng

Năm nay	Năm trước
7.765.000	164.689.400
7.765.000	164.689.400

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán Công cụ dụng cụ
- Thu bồi hoàn đoạn đường dự phóng theo qui hoạch
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
	727.272.727
	5.181.818.182
19.282.726	6.545.452
19.282.726	5.915.636.361

7. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý TSCĐ, CCDC
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Bồi thường hợp đồng
- Ân phí dân sự
- Các khoản khác (chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN)

Cộng

Năm nay	Năm trước
	38.000.000
5.467.384	1.828.909
	100.000.000
	12.900.000
7.899.434	154.110.000
13.366.818	306.838.909

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 dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Năm nay	Năm trước
	5.266.140
	6.705.916
	71.272.000
	83.244.056

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
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

155.826.556	147.855.522
580.680.406	1.901.112.973
2.606.176	
3.000.000	12.674.068
34.000.000	40.000.000
302.470.865	648.533.888
527.929.442	760.369.818
1.606.513.445	3.510.546.269

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
382.209.835	365.651.081
1.477.663.019	3.238.649.284
43.759.995	44.765.000
3.000.000	12.674.068
34.000.000	40.000.000
809.238.276	1.358.504.314
679.609.665	900.365.815
3.429.480.790	5.960.609.562

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	1.061.589.229	5.898.068.786
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	1.061.589.229	5.898.068.786
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.559.996	10.559.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	101	559

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

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

Trong năm 2021, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

Trong năm 2021, 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

- Tiền thu từ đi vay theo khế 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

Năm nay
 3.290.000.000

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường
- 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

Năm nay
 500.000.000
 400.000.000

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	303.045.975
Ông Hồ Đắc Hưng	310.200.286
Ông Nguyễn Văn Hùng	260.689.250
Ông Nguyễn Hồ Phương	186.379.024
Ông Nguyễn Duy Dương	54.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	54.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Loan	10.000.000
Ông Nguyễn Văn Quý	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	45.600.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	36.000.000
Bà Mai Thị Hồng Tuyết	32.400.000

Giao dịch khác

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Trần Minh Hoàng	Tạm ứng	680.691.000
	Hoàn tạm ứng	37.893.410
Ông Hồ Đắc Hưng	Tạm ứng	826.022.000
	Hoàn tạm ứng	34.595.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Tạm ứng	496.661.000
	Hoàn tạm ứng	50.000.000

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	951.777.825
	Phải trả	1.777.309.033
Ông Hồ Đắc Hưng	Phải thu	959.027.000
	Phải trả	5.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Phải thu	588.661.000
	Phải trả	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	616.816.700
	Phải trả	197.493.000

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	150.000.000
		Trả lãi vay	150.000.000
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Người liên quan của Thành viên HĐQT	Vay tiền	2.000.000.000
		Lãi vay phải trả	2.370.000.000
		Trả lãi vay	2.243.500.000

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	
	Phải trả	14.912.136.482
Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	
	Phải trả	1.230.690.583
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	
	Phải trả	10.067.760.070
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Phải thu	
	Phải trả	7.937.892.000
Bà Hồ Diệu Vân	Phải thu	
	Phải trả	485.292.277
Bà Hứa Huệ Tuyết	Phải thu	
	Phải trả	210.000.000

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	Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc là chủ sở hữu	
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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Chuyển tiền	74.000.000
	Trích lập dự phòng	74.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	158.400.000

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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Phải thu	6.698.169.000
	Phải trả	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Phải thu	158.400.000
	Phải trả	

3 . Thông tin về hoạt động liên tục**a . Về tài chính:**

Tại ngày 31/12/2021 tình hình tài chính của Công ty có những điểm cần lưu ý như sau :

+ Tài sản ngắn hạn 27.925.644.535

+ Nợ ngắn hạn 198.549.636.777

- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 170.623.992.242 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.

Với các dữ liệu trên, Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

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 31/12/2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÊ THỊ HIỀN



LÊ THỊ HIỀN



HỒ ĐẮC HÙNG



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 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

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 37



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 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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, 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 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. 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
Công ty con:					
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

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.

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

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

Chức vụ**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
Bà	Trần Thị Chung	Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 01/03/2022

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 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, 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 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 này;
- Lập các 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ 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 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 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

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

Duyệt, ngày 07 tháng 04 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc



HỒ ĐẮC HÙNG

Tổng Giám đốc



Số : ...407...../BCKT/TC/2023/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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 07/04/2023, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Tổng 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 trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty không thể làm thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Phước Long) do đó Công ty không thể cung cấp báo cáo tài chính của công ty con cũng như tiến hành hợp nhất với báo cáo tài chính của công ty mẹ cũng như xác định được phần lãi lỗ đầu tư vào công ty con trình bày trên báo cáo tài chính.

- 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
+ Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000
+ Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	6.341.077

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 51,54% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là : 10.287.648.377 VND và 95.551.215.855 VND.

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 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 giai đoạn 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 99.891.372.558 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 nhấn mạnh này.

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



LÊ ĐÌNH ÁI

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 3770-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 11 năm 2023

Kiểm toán viên

PHÙNG VĂN THẮNG

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0650-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		72.670.853.850	27.925.644.535
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	24.203.675.923	9.236.684.782
Tiền	111		5.203.675.923	4.236.684.782
Các khoản tương đương tiền	112		19.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.850.985.781	18.019.424.969
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	5.001.552.246	5.237.398.819
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	28.683.467.220	6.360.622.348
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.5	4.880.000.000	2.880.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	19.692.153.578	13.947.591.065
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(10.406.187.263)	(10.406.187.263)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
Hàng tồn kho	141			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		616.192.146	669.534.784
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11		53.342.638
Thuế GTGT được khấu trừ	152			
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	616.192.146	616.192.146
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		618.698.334.095	404.834.514.117
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		101.750.000	101.750.000
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.6	101.750.000	101.750.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		27.740.141	60.692.644
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	27.740.141	60.692.644
- Nguyên giá	222		280.983.073	280.983.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(253.242.932)	(220.290.429)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	554.049.977.872	404.632.838.897
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4		
Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
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		(7.890.000.000)	(7.890.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		64.518.866.082	39.232.576
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	64.518.866.082	39.232.576
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		691.369.187.945	432.760.158.652

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		643.608.894.315	385.717.813.816
I. Nợ ngắn hạn	310		172.562.226.408	198.549.636.777
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	5.212.103.917	456.497.375
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.828.529.021	9.911.001
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	13.676.744.051	1.892.546.244
Phải trả người lao động	314		482.498.035	621.751.125
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	50.290.654.463	35.983.597.192
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.17		105.201.055
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	90.767.419.257	91.555.693.579
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	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			
II. Nợ dài hạn	330		471.046.667.907	187.168.177.039
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	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.17	307.193.388.124	4.168.606.916
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	55.887.268.653	56.488.247.569
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	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			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		47.760.293.630	47.042.344.836
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	47.760.293.630	47.042.344.836
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			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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.18	(56.352.247.275)	(57.070.196.069)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(57.070.196.069)	(58.131.785.298)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		717.948.794	1.061.589.229
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		691.369.187.945	432.760.158.652

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

76

72



LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.247.227.700	4.454.842.746
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.247.227.700	4.454.842.746
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	932.716.548	1.820.361.168
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.314.511.152	2.634.481.578
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	599.518.917	35.470.188
Chi phí tài chính	22	VI.5		7.765.000
- Trong đó: chi phí lãi vay	23			
Chi phí bán hàng	25	VI.8	432.501.236	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2.277.364.729	1.606.513.445
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		204.164.104	1.055.673.321
Thu nhập khác	31	VI.6	600.369.593	19.282.726
Chi phí khác	32	VI.7	86.584.903	13.366.818
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		513.784.690	5.915.908
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		717.948.794	1.061.589.229
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		717.948.794	1.061.589.229
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	68	101

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		717.948.794	1.061.589.229
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		32.952.503	43.759.995
- Các khoản dự phòng	03			34.000.000
- (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		(599.518.917)	(35.470.188)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		151.382.380	1.103.879.036
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(30.258.919.359)	(9.131.350.714)
- (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			346.948.531
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		231.815.899.648	17.458.365.124
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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		599.518.917	35.470.188
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(150.817.620.058)	(14.529.015.067)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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

(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		(67.491.288.449)	(900.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(66.031.288.449)	2.390.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		14.966.991.141	5.319.350.057
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	9.236.684.782	3.917.334.725
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	24.203.675.923	9.236.684.782

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 14 vào ngày 17 tháng 7 năm 2019 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: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Tổng số nhân viên và người lao động : 35 người

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, 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 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**

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
Công ty con:					
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. KỲ 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 khế 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 phần 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.

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 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.

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 mối 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	742.877.368	706.539.970
- Tiền gửi ngân hàng	4.460.798.555	3.530.144.812
+ Tiền gửi (VND)	4.460.798.555	3.530.144.812
+ Tiền gửi (USD)	-	-
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	19.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	24.203.675.923	9.236.684.782

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**2.1. Ngắn hạn**

Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên

Các đối tượng khác

2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	1.179.552.246	1.415.398.819
Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên	450.554.580	454.426.580
Các đối tượng khác	728.997.666	960.972.239
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	3.822.000.000	3.822.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	3.822.000.000	3.822.000.000
Cộng	5.001.552.246	5.237.398.819

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**Ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Xây dựng FBV

Công ty TNHH Prosound Center Vietnam

Công ty TNHH Tư vấn Quản lý Xây dựng Delta

Công ty TNHH Xây lắp - Cơ điện và Thương mại Thịnh Phát

Các đối tượng khác

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	28.683.467.220	6.360.622.348
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	4.958.232.570	921.393.625
Cộng	28.683.467.220	6.360.622.348

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	7.840.000.000	7.840.000.000	7.840.000.000	7.840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	7.840.000.000	7.840.000.000	7.840.000.000	7.840.000.000
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Cộng	7.890.000.000	7.890.000.000	7.890.000.000	7.890.000.000

Ghi chú:

Công ty đã có Nghị quyết 03/2019/NQ-HĐQT-VNI ngày 25/07/2019 về việc quyết định 1 số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con. Tại Điều 2 Nghị quyết này, Hội đồng Quản trị đã quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long, giao Tổng Giám đốc chỉ đạo những người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty Phước Long triển khai thực hiện việc giải thể theo qui định. Tuy nhiên, do lý do bất khả kháng, đến thời điểm tháng 04/2023 Công ty vẫn chưa thể tiến hành giải thể hoặc nắm quyền điều hành Công ty con được.



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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	
Cộng	4.880.000.000	2.880.000.000

Ghi chú:

- (*) Cho vay theo Hợp đồng 224/2022/HĐVT-VNI ngày 12/10/2022 và các Phụ lục số: 01/2022/PLHĐVT-VNI ngày 14/12/2022 và 02/2023/PLHĐVT-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).

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	9.050.729.146		3.467.546.671	
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000		5.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	10.636.424.432	(3.704.187.263)	10.475.044.394	(3.704.187.263)
Cộng	19.692.153.578	(3.704.187.263)	13.947.591.065	(3.704.187.263)

6.2. Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ dài hạn	101.750.000		101.750.000	
Cộng	101.750.000		101.750.000	

Ghi chú:

	Số cuối năm	Số đầu năm
(*) Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2022 bao gồm:		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Công Ty CP ĐT TMĐV Phước Long	2.876.169.000	2.876.169.000
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	894.448.774	894.448.774
Cộng	10.636.424.432	10.475.044.394

7. 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	10.406.187.263		10.406.187.263	
Chi tiết:				
+ Phải thu khách hàng	3.822.000.000		3.822.000.000	
+ Phải thu cho vay	2.880.000.000		2.880.000.000	
+ Phải thu khác	3.704.187.263		3.704.187.263	
Cộng	10.406.187.263	-	10.406.187.263	-

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**8.1. 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	-	-
Cộng	462.175.141.205		312.758.002.230	

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.

8.2 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
Cộng	91.874.836.667	91.874.836.667

- 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 m² thành 10.371,8 m².

- Công văn 1625/TNMT-QLSĐĐ 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 m² thành 8.724 m².

	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
Cộng	448.155.929.649	312.758.002.230
(**) Bao gồm :		
+ Tiền đất	12.500.000.000	
+ Chi phí đo đạc, khảo sát, thiết bị	1.519.211.556	
Cộng	14.019.211.556	
(***) 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
Cộng	91.874.836.667	91.874.836.667

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	125.548.073			65.905.000	89.530.000	280.983.073
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	125.548.073			5.212.356	89.530.000	220.290.429
Số tăng trong năm				32.952.503		32.952.503
- Khấu hao trong năm				32.952.503		32.952.503
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	125.548.073			38.164.859	89.530.000	253.242.932
Giá trị còn lại						
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
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý

VND

215.078.073 VND

VND



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

10 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

10.1 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
Cộng	10.287.648.377	10.287.648.377		57.620.161.542	67.907.809.919	67.907.809.919

Chi tiết các khoản vay 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.

10.2. 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 HĐ 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
Cộng	95.551.215.855	95.551.215.855	1.460.000.000	11.794.930.547	105.886.146.402	105.886.146.402



Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay 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.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
11.1. Ngắn hạn		
- Chi phí khác	-	53.342.638
Cộng	-	53.342.638
11.2. Dài hạn		
- 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	366.706.471	-
Cộng	64.518.866.082	39.232.576

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- 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 Halo 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	637.437.036	637.437.036	50.425.955	50.425.955
Cộng	5.212.103.917	5.212.103.917	456.497.375	456.497.375

13 . 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
13.1 Ngắn hạn				
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 Phụng	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
Cộng	1.828.529.021	1.828.529.021	9.911.001	9.911.001
13.2. Dài hạn				
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
Cộng	12.414.795.275	12.414.795.275	20.625.176.152	20.625.176.152

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.339.387.172	13.587.949.611	1.882.073.392	13.045.263.391
Thuế thu nhập cá nhân	553.159.072	411.054.017	332.732.429	631.480.660
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	1.892.546.244	14.002.003.628	2.217.805.821	13.676.744.051
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403	-	-	83.200.403
Thuế khác	532.991.743	-	-	532.991.743
Cộng	616.192.146	-	-	616.192.146

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	49.406.980.320	35.099.923.049
- Chi phí phải trả khác	883.674.143	883.674.143
Cộng	50.290.654.463	35.983.597.192
(*) Ghi chú:		
- 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

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16.1 Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- BHXH, BHYT, BHTN	40.487.035	69.409.534
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	90.726.932.222	91.486.284.045
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn		
Cộng	90.767.419.257	91.555.693.579
16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4.427.000.000	6.489.000.000
- 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	-
Cộng	55.887.268.653	56.488.247.569
(*) Ghi chú :		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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	415.150.737	415.150.737

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
17.1. Ngắn hạn		
- 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	-	-
Cộng	-	105.201.055
17.2. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước (mua căn hộ)	307.193.388.124	4.168.606.916
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
Cộng	307.193.388.124	4.168.606.916

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**18.1. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(58.131.785.298)	45.980.755.607
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					1.061.589.229	-1.061.589.229
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(57.070.196.069)	47.042.344.836
- 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						
Số dư cuối năm nay	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)		(56.352.247.275)	47.760.293.630

18.2. 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
Cộng		105.599.960.000		105.599.960.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ
- Số lượng cổ phiếu quỹ

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- 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

18.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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)	(457.812)	(457.812)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

18.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- 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		

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu kinh doanh bất động sản		
- Doanh thu bán hàng hóa		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.247.227.700	4.454.842.746
Cộng	3.247.227.700	4.454.842.746

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
Cộng		

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn kinh doanh bất động sản		
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	932.716.548	1.820.361.168
- Giá vốn hàng hóa đã bán		
Cộng	932.716.548	1.820.361.168

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	599.518.917	35.470.188
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	599.518.917	35.470.188

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay		
- Chi phí tài chính khác		7.765.000
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Cộng		7.765.000

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán Công cụ dụng cụ		
- Tiền phạt thu được	454.321.265	
- Hủy cọc căn hộ và chuyển nhượng sạp	66.853.280	
- Lãi chậm nộp	78.968.348	
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	226.700	
- Các khoản khác		19.282.726
Cộng	600.369.593	19.282.726

7. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý TSCĐ, CCDC
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Bồi thường hợp đồng
- Án phí dân sự
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
66.584.903	5.467.384
20.000.000	7.899.434
86.584.903	13.366.818

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
432.501.236	
432.501.236	

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
796.738.585	580.680.406
16.476.252	2.606.176
3.000.000	3.000.000
	34.000.000
612.129.085	302.470.865
783.793.836	527.929.442
2.277.364.729	1.606.513.445

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
145.553.519	365.651.081
1.229.239.821	3.238.649.284
32.952.503	44.765.000
3.000.000	12.674.068
	40.000.000
1.357.697.619	1.358.504.314
890.615.302	900.365.815
3.659.058.764	5.960.609.562

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	717.948.794	1.061.589.229
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	717.948.794	1.061.589.229
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.559.996	10.559.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	68	101

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

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

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

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

	Năm nay
- 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

	Năm nay
- 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

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 Tuyền	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
Ông Nguyễn Văn Hùng	Mua căn hộ	3.979.736.750
	Thanh toán mua căn hộ	3.979.736.750
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Tạm ứng	1.412.028.000
	Hoàn tạm ứng	35.577.998
Ông Nguyễn Văn Quý	Góp vốn dự án Bảo Lộc	625.000.000
	Mua 2.700 cổ phiếu	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	2.090.463.025
	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	588.661.000
	Phải trả	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	616.816.700
	Phải trả	197.493.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Phải thu	625.000.000
	Phải trả	
Ông Nguyễn Văn Quý	Phải thu	1.240.000.000
	Phải trả	

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	
Bà Trần Thị Hải Đường	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Góp vốn dự án Bảo Lộc	1.250.000.000
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	2.643.868.226
		Trả lãi vay	850.000.000
		Trả nợ gốc vay	4.600.000.000
Bà Hồ Diệu Vân	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Trả lãi vay	2.345.404
		Trả nợ gốc vay	482.946.873
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Người liên quan của Thành viên HĐQT	Trả nợ gốc vay	4.500.000.000
Bà Hứa Huệ Tuyết	Cổ đông lớn	Chuyển nợ vay sang mua nhà	210.000.000

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	
	Phải trả	14.912.136.482
Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	
	Phải trả	2.480.690.583
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	
	Phải trả	7.261.628.296
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Phải thu	
	Phải trả	3.437.892.000

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	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Cung cấp dịch vụ	960.000.000
	Thanh toán tiền cung cấp dịch vụ	897.600.000

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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Phải thu	6.698.169.000
	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 72.670.853.850
- + Nợ ngắn hạn 172.562.226.408
- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 99.891.372.558 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.
- Với các dữ liệu trên, Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

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).

Lập, ngày 07 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LÊ THỊ HIỀN

LÊ THỊ HIỀN

HỒ ĐẮC HÙNG