

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT (VPro)**

**Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY**

**1. Thông tin khái quát.**

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
- Tên Tiếng Anh: VIET PROPERTY INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Website: [www.vpr.vn](http://www.vpr.vn)
- Email: [vpro@vpr.vn](mailto:vpro@vpr.vn)
- Điện thoại: 024 37856969
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 07/05/2018.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần: 50.000.000 cổ phần (Năm mươi triệu cổ phần).

**2. Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103019968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007 với số vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng. Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14 ngày 07/05/2018 với số đăng ký kinh doanh là 0102380872.

Đến thời điểm 10/11/2009, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Công ty đã thực hiện kiểm toán vốn giai đoạn từ 04/10/2007 đến ngày 10/11/2009.

Ngày 15/4/2010, cổ phiếu Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là PVL.

**3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.**

- \* Lĩnh vực kinh doanh:
  - Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
  - Dịch vụ đầu giá bất động sản;
  - Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
  - Dịch vụ quản lý bất động sản;
  - Lập dự án, xây dựng các dự án nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch. Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ khác;
  - Sản xuất, kinh doanh; xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ cho

các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật;

- Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 500 KV. Cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;

- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);

- Kinh doanh bất động sản, Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại, Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

- Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền-sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

- Tư vấn quản lý dự án;

- Tư vấn lập dự án đầu tư, lập hồ sơ mời thầu, phân tích, đánh giá hồ sơ dự thầu và lập dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông vận tải;

- Tư vấn thẩm tra dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật, lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá lựa chọn nhà thầu và tổng dự toán, quyết toán công trình;

- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế cấp thoát nước; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình cầu, đường bộ, san nền; Thiết kế hệ thống công nghệ thông tin liên lạc; Thiết kế công trình xây dựng biển; Thiết kế công trình xây dựng cảng;

- Thẩm tra: Dự án đầu tư, thiết kế và tổng dự toán, quyết toán các công trình;

- Lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu: xây lắp, lắp đặt thiết bị, mua sắm hàng hóa, tuyển chọn tư vấn, thực hiện các dịch vụ tư vấn đầu tư nước ngoài;

- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng và an toàn kết cấu công trình xây dựng;

- Kiểm định chất lượng: Công trình xây dựng, trang thiết bị nội thất cho các công trình, máy xây dựng, thiết bị công nghệ, phương tiện vận tải, môi trường, xác định nguyên nhân hư hỏng và lập phương án sửa chữa, đánh giá giá trị còn lại của các sản phẩm trên;

- Tư vấn xây dựng hệ thống đảm bảo chất lượng công trình xây dựng và chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO cho các tổ chức;

- Kiểm tra quan trắc lún công trình xây dựng.

- Tư vấn giám sát, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, đường dây và trạm biến áp, công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước môi trường;

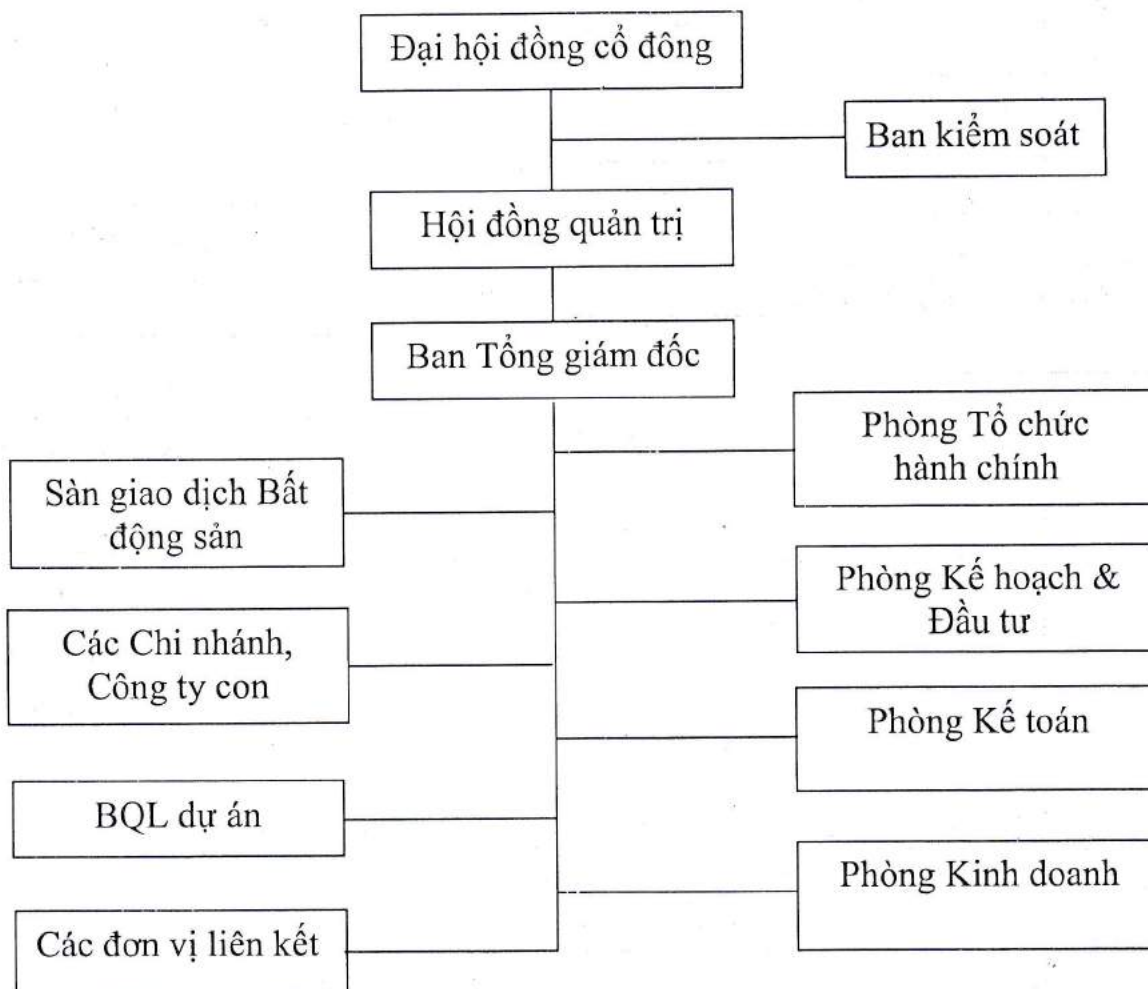
- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng phục vụ cho việc thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi và giao thông vận tải;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;
- Ủy thác đầu tư (không bao gồm nhận ủy thác đầu tư tài chính);
- Ủy thác xuất nhập khẩu;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống; Kinh doanh dịch vụ lễ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ karaoke;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật (đánh mỡ bụng, làm thon thả thân hình) (không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền);
- Sản xuất, kinh doanh các mặt hàng và chế phẩm từ nông, lâm, thủy sản:
- Nông nghiệp và hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Lâm nghiệp và các hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Khai thác và nuôi trồng thủy sản;
- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện.
- Sản xuất chế biến và kinh doanh thực phẩm;
- Sản xuất và kinh doanh thuốc, hóa dược và dược liệu;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Sản xuất, kinh doanh các trang thiết bị, máy móc phục vụ cho hoạt động quảng cáo và văn phòng;
- Tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại; tổ chức hội chợ triển lãm thương mại; Tổ chức hội nghị, hội thảo, họp báo và các hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh;
- Quảng cáo; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Buôn bán máy móc thiết bị phục vụ quảng cáo, thiết bị văn phòng;
- In và các dịch vụ liên quan đến in, sao chép bản ghi các loại; Thiết kế in và quảng cáo (Theo quy định của pháp luật hiện hành);
- Lập trình máy tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động khác liên quan đến máy tính: Lập trình máy tính, tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy vi tính, hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Hoạt động dịch vụ thông tin: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan; Cổng thông tin;
- Dịch vụ thông tin giải trí trên phát thanh, truyền hình báo chí;
- Tổ chức biểu diễn nghệ thuật (Không bao gồm kinh doanh vũ trường).
- Buôn bán chuyên doanh khác chưa phân được vào đâu, cụ thể: Bán buôn phân bón và sản phẩm nông hóa (4669).
- Buôn bán phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (46691), cụ thể gồm: Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp, cụ thể gồm: bán buôn phân bón; bán buôn thuốc trừ sâu; bán buôn hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp: thuốc trừ cỏ, thuốc chống nảy

mầm, thuốc kích thích tăng trưởng của cây, các hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp.

**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.**

**4.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức**

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:



**4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành.**

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc
- Các Phòng Ban chức năng, Chi nhánh, Ban quản lý dự án của Công ty

**II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:**

**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020:**

| CHỈ TIÊU     | ĐVT  | Năm 2019        | Năm 2020        |
|--------------|------|-----------------|-----------------|
| Tổng tài sản | đồng | 429.860.618.260 | 399.026.732.282 |
| Doanh thu    | đồng | 24.762.746.993  | 28.983.067.267  |
| Chi phí      | đồng | 31.992.926.269  | 28.310.560.323  |

|                      |      |                 |             |
|----------------------|------|-----------------|-------------|
| Lợi nhuận trước thuế | đồng | (7.230.179.276) | 672.506.944 |
| Thuế TNDN            | đồng | -               | -           |
| Lợi nhuận sau thuế   | đồng | (7.230.179.276) | 672.506.944 |

## 2. Ban Tổng giám đốc Công ty

|                     |                     |  |
|---------------------|---------------------|--|
| Ông Nguyễn Nam Hồng | Quyền Tổng giám đốc |  |
| Ông Nguyễn Văn Hiến | Phó Tổng giám đốc   |  |

## 3. Tình hình hoạt động SXKD.

### 3.1. Các dự án của Công ty:

#### a. Chung cư Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM.

- Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện sửa chữa bảo hành 74 căn hộ theo yêu cầu của cư dân tại Chung cư.

- Công ty đã bàn giao trang thiết bị, diện tích sử dụng chung và quỹ bảo trì cho Ban quản trị theo quy định.

- Thực hiện công tác giám sát quản lý vận hành của Ban quản lý Chung cư Linh Tây Tower đến khi bàn giao cho Ban quản trị.

- Công ty đã làm được 285 sổ hồng bàn giao cho cư dân, 101 hồ sơ đang nộp trên văn phòng đăng ký đất đai chờ lấy sổ. Đối với 34 căn hộ còn lại, Công ty cung cấp hồ sơ để cư dân chủ động làm sổ hồng.

- Ký hợp đồng cho thuê các sàn thương mại còn lại tại Chung cư của Công ty.

#### b. Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án. Trong năm 2020, Sở Kiến trúc quy hoạch TP Hà Nội có làm việc và xin ý kiến Công ty, Ban Quản lý Dự án CV4 một số nội dung điều chỉnh quy hoạch do ảnh hưởng trực tiếp đến triển khai dự án gần đường đua công thức I và đề án mở rộng đường vào Viện bảo tàng dân tộc học.

#### c. Dự án PetroVietnam Landmark – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCLand)

- Công ty đã thực hiện xong việc chuyển quyền và nghĩa vụ toàn bộ các căn hộ còn lại của Công ty cho PVCLand. Công ty sẽ ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 96/HĐ/PVCLand-PVL ngày 28/12/2010 với PVCLand sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### d. Dự án Khu dân cư tại Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Công ty đang làm việc với các sở ban ngành tỉnh Đồng Nai và huyện Nhơn Trạch để xin tiếp tục triển khai Dự án.

### 3.2. Các dự án và các công ty con, công ty liên kết

#### a. Công ty cổ phần địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT):

PVT đã hoàn thiện các thủ tục để UBND TP Hà Nội gia hạn thời gian thực hiện Dự án (công văn số 9485/VP-ĐT ngày 02/11/2020 của Văn phòng UBND TP). PVT cũng đã được Sở KH & ĐT Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, đăng ký thay đổi lần thứ 9, ngày 18/12/2020 với địa chỉ trụ sở chính tại lô đất của Dự án: Lô E1.2 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội (địa chỉ cũ: Số 14/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội).

**b. Công ty Cổ phần VG:**

Công ty được thành lập để triển khai Dự án CV4. Tuy nhiên, do một số thay đổi của UBND TP Hà Nội về đầu tư nên vai trò của Công ty không còn phù hợp. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các thủ tục pháp lý để giải thể Công ty

**c. Công ty Cổ phần sản xuất công nghiệp IPC:**

Hiện nay, IPC đang thực hiện các thủ tục để nhận bàn giao, đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án. Dự kiến sau khi hoàn thành đo đạc, Quý 4/2021 dự án sẽ nhận mặt bằng.

**d. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lạng Sơn:**

- Kế hoạch đấu thầu của tỉnh Lạng Sơn thay đổi nên việc triển khai của dự án sẽ chậm trễ đến cuối năm 2020 và có thể còn kéo dài sang năm 2021. Thêm nữa, do dịch viêm phổi Vũ Hán nên hầu hết các dự án bất động sản đều ngưng trệ. Để tránh việc đầu tư không hiệu quả do thời gian kéo dài quá lâu, Công ty đã chủ động thương thảo với đối tác để thực hiện việc thu hồi phần vốn góp, nhằm bảo toàn vốn cho Công ty. Đến nay, Công ty đã thu hồi được 100% phần vốn góp của VPro vào dự án.

**e. Công ty Cổ phần Khang Minh Group**

- Năm 2019, Khang Minh Group (GKM) hoạt động có hiệu quả nên VPro đã được chia cổ tức bằng cổ phiếu (20.000 cổ phiếu). Năm 2020, hiện GKM chưa có Báo cáo tài chính và kế hoạch họp Đại hội đồng cổ đông nên Hội đồng quản trị VPro chưa có thông tin về tình hình SXKD của GKM.

**f. Sàn giao dịch bất động sản**

- Do vốn kinh doanh của Công ty không nhiều nên nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Sàn ở mức khiêm tốn nên Sàn BĐS chỉ có thể làm công việc môi giới, dịch vụ nhỏ lẻ theo từng căn hộ.

**4. Công tác quản lý:**

**4.1. Công tác kế toán, kiểm toán**

Kiên toàn tổ chức bộ máy kế toán; Kiểm soát các khoản chi phí đảm bảo tiết kiệm, hợp lý và hiệu quả.

- Thực hiện thu, chi theo quy định và quy chế tài chính của Công ty.

- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản lương, thưởng cho cán bộ nhân viên theo quy định của Nhà nước và Quy chế trả lương của Công ty.

- Thực hiện việc hạch toán và lưu trữ, quản lý hồ sơ chứng từ, sổ sách kế toán đầy đủ theo quy định.

- Quản lý và báo cáo quỹ theo đúng quy định và theo yêu cầu của Lãnh đạo Công ty.

- Tích cực thu hồi công nợ của các khách hàng đảm bảo nguồn thu cho Công ty.

- Thu, đối chiếu công nợ của các chủ căn hộ Linh Tây để phục vụ công tác làm sổ hồng cho cư dân.

- Rà soát lại công nợ còn tồn đọng của các cá nhân để đơn đốc thu hồi nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động của Công ty.

- Hoàn thành việc thu thập hóa đơn, chứng từ và đối chiếu công nợ khách hàng của Dự án PetroVietNam Landmark.

- Ký hợp đồng với Kiểm toán AVA để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020.

#### **4.2. Công tác lao động, tiền lương, đào tạo**

- Nghiên cứu và đề xuất mô hình, cơ cấu tổ chức cho phù hợp với yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty.

+ Tổng số lao động đến 31/12/2020: 21 người.

+ Mức lương bình quân năm 2020 là: 11.200.000đ/người/tháng.

- Công tác trả lương và công tác bảo hiểm xã hội cho CBCNV của công ty được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Quy chế trả lương ban hành tháng 3/2020 của Công ty.

- Công tác đào tạo: Tổ chức cho nhân sự phòng Kế toán tham gia lớp bồi dưỡng cập nhật các kiến thức mới về thuế.

- Thực hiện công tác quản trị - Hành chính theo đúng quy chế, quy định của Công ty.

#### **4.3. Công tác Đầu tư, phát triển dự án:**

Trong năm 2020, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nên các hoạt động đầu tư phát triển dự án bị đình trệ, các dự án dự kiến triển khai đều tạm dừng chờ kế hoạch năm kế tiếp.

#### **4.4. Công tác truyền thông:**

- Công bố, đăng tải các văn bản, tài liệu lên UBCK Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, website Công ty theo quy định.

- Thường xuyên cập nhật, bổ xung thông tin về kinh tế - xã hội, bất động sản... và các lĩnh vực liên quan hoạt động SXKD của Công ty lên trang website của Công ty.

#### **5. Tình hình tài chính**

|          | <b>TÀI SẢN</b>                      | <b>01/01/2020</b>      | <b>31/12/2020</b>      |
|----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>             | <b>174.281.649.841</b> | <b>147.923.909.904</b> |
| 1        | Tiền và các khoản tương đương tiền  | 17.928.913.163         | 23.539.569.995         |
| 2        | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 9.408.400.000          | 9.408.400.000          |
| 3        | Các khoản phải thu ngắn hạn         | 114.217.798.000        | 73.016.432.768         |

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

|            |                                     |                        |                        |
|------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 4          | Hàng tồn kho                        | 19.209.491.101         | 19.209.491.101         |
| 5          | Tài sản ngắn hạn khác               | 13.517.047.577         | 22.750.016.040         |
| <b>II</b>  | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              | <b>255.578.968.419</b> | <b>251.102.822.378</b> |
| 1          | Các khoản phải thu dài hạn          | 6.270.000.000          | 320.000.000            |
| 2          | Tài sản cố định                     | 1.896.368.990          | 3.830.465.646          |
| 3          | Tài sản dở dang dài hạn             | 40.988.314.983         | 41.634.857.563         |
| 4          | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | 205.939.230.892        | 205.264.592.695        |
| 5          | Tài sản dài hạn khác                | 485.053.554            | 52.906.474             |
| <b>III</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>            | <b>429.860.618.260</b> | <b>399.026.732.282</b> |
| <b>IV</b>  | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>195.190.526.627</b> | <b>163.284.133.705</b> |
|            | 1. Nợ ngắn hạn                      | 192.090.598.247        | 162.563.013.843        |
|            | 2. Nợ dài hạn                       | 3.099.928.380          | 721.119.862            |
| <b>V</b>   | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               | <b>234.670.091.633</b> | <b>235.742.598.577</b> |
| 1          | Vốn chủ sở hữu                      | 234.670.091.633        | 235.742.598.577        |
|            | - Vốn đầu tư của chủ sở hữu         | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
|            | - Quỹ đầu tư phát triển             | 12.675.912.755         | 12.675.912.755         |
|            | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | (278.005.821.122)      | (277.332.320.697)      |
| 2          | Nguồn kinh phí và quỹ khác          |                        | 399.006.519            |
| <b>VI</b>  | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>          | <b>429.860.618.260</b> | <b>399.026.732.282</b> |

**III. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY**

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.**

- Ban Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động SXKD của công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ. Các thành viên trong Ban điều hành đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao. Ban điều hành đã triển khai đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT, xây dựng cơ chế làm việc dân chủ, công khai, phân cấp phân quyền cụ thể cho từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc để mỗi người có thể phát huy tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong công tác được giao, xây dựng quan hệ phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

- Chủ động tổ chức các cuộc họp hàng tháng với sự tham dự của Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá rà soát tình hình thực hiện SXKD. Bên cạnh đó, Ban điều hành đã quyết liệt trong việc chỉ đạo thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp lại tổ chức bộ máy nhân sự cũng như quan tâm chăm sóc, không ngừng cải thiện đời sống cho cán bộ công nhân viên. Căn cứ yêu cầu SXKD, Ban điều hành đã chủ động đề xuất HĐQT các giải pháp cần thiết về tài chính, nhân sự, tái cấu trúc vốn đầu tư, huy động nguồn lực từ các đơn vị thành viên nhằm hoàn thành kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt.

- Công tác quan hệ cổ đông, truyền thông được duy trì tốt.

**2. Kế hoạch trong năm 2021.**

**2.1. Các nhiệm vụ trọng tâm.**



- Tập trung nâng cao năng lực trong các lĩnh vực cốt lõi là đầu tư kinh doanh bất động sản. Nâng cao hiệu quả các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hiện có đồng thời đẩy mạnh tìm kiếm các dự án mới phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

- Tiếp tục đổi mới công tác quản trị Công ty, rà soát, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý nội bộ phù hợp với pháp luật, điều lệ hoạt động, phù hợp với điều kiện thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Xây dựng chế độ chính sách hợp lý để thu hút nhân lực chất lượng cao về Công ty làm việc.

- Tìm kiếm nguồn tài chính để triển khai thực hiện các dự án đã có và dự án mới.

## 2.2. Các nhiệm vụ cụ thể.

### \* Dự án Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM:

- Thực hiện việc sửa chữa bảo hành các căn hộ theo yêu cầu của cư dân.

- Tìm kiếm đối tác để hợp tác khai thác hoặc bán các tài sản của Công ty tại chung cư.

- Hỗ trợ cư dân chưa làm thủ tục cấp sổ hồng làm sổ.

### \* Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại quận Nam Từ Liêm – Hà Nội.

- Tiếp tục hoàn tất các thủ tục đầu tư cho Dự án.

### \* Dự án Khu dân cư tại Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

- Thực hiện các thủ tục triển khai Dự án sau khi được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận.

### \* Dự án đầu tư vào Công ty Cổ phần Khang Minh Group

- Công ty sẽ căn cứ tình hình SXKD của GKM để đánh giá hiệu quả đầu tư. Trong trường hợp hiệu quả đầu tư thấp sẽ thực hiện giao dịch, chuyển nhượng số cổ phần tại Công ty Khang Minh. Còn nếu kết quả SXKD của GKM vẫn tốt thì Công ty vẫn duy trì vốn đầu tư hoặc xin phép HĐQT tăng tỷ lệ nắm giữ cổ phần tại GKM theo quy định của Điều lệ Công ty.

### \* Dự án Nhà máy sản xuất hàng công nghiệp tại tỉnh Yên Bái

- Thực hiện các thủ tục pháp lý, nhận bàn giao và đền bù giải phóng mặt bằng; San tạo mặt bằng; Thực hiện xây dựng hạ tầng, nhà xưởng...

### \* Chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư tài chính

- Để đảm bảo nguồn vốn phục vụ công tác SXKD Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng cổ phần (toàn bộ hoặc một phần) của VPro tại Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam – PVCLand, Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phong Phú – Lãng Cô...

### \* Công tác phát triển dự án

- Để có thể tạo nguồn công việc cho năm 2021 và các năm tiếp theo, VPro sẽ tìm kiếm các dự án có tính khả thi để thi công, hợp tác đầu tư hoặc mua lại các dự án để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng.

- Nếu như tình hình dịch bệnh ổn định trở lại, Công ty sẽ triển khai kinh doanh sản phẩm Đá với Công ty TNHH Quảng Phát....

### **3. Giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021**

#### **\* Công tác tái cơ cấu, tổ chức và quản lý**

- Nâng cao năng lực trong quản trị điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Rà soát, xây dựng lại các quy chế quản lý nội bộ phù hợp với pháp luật, điều lệ tổ chức hoạt động và tình hình thực tế SXKD của Công ty.

- Rà soát, bổ sung nhân lực phù hợp với cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty và phù hợp với tình hình SXKD của Công ty.

- Xây dựng chế độ chính sách nhằm thu hút nguồn nhân lực vừa có tài, vừa có tâm về làm việc tại Công ty.

- Tuyển dụng nhân sự có năng lực, ý thức trách nhiệm cao cho Công ty.

#### **\* Công tác tài chính, kế toán**

- Lập kế hoạch, chủ động thực hiện thu xếp, huy động các nguồn vốn đảm bảo phục vụ kịp thời các hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2021. Tăng cường công tác kiểm soát dòng tiền đảm bảo sử dụng hiệu quả, đúng mục đích.

- Tính toán hiệu quả kinh tế, tiết giảm tối đa chi phí, tối đa hóa lợi nhuận tại các dự án; xây dựng và kiểm soát chặt chẽ kế hoạch chi phí của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của công ty.

- Tăng cường công tác quản lý hợp đồng kinh tế. Hạch toán kế toán theo đúng quy định của Công ty và chuẩn mực kế toán.

- Thường xuyên rà soát lại các khoản công nợ phải thu. Quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ nhằm đảm bảo thu hồi nguồn vốn, phục vụ cho hoạt động SXKD của VPRO.

- Tìm kiếm nguồn tài chính cho hoạt động của Công ty.

#### **\* Công tác kế hoạch đầu tư**

- Tăng cường theo dõi việc thực hiện các hợp đồng kinh tế. Tham mưu cho Lãnh đạo Công ty trong việc ký kết các hợp đồng kinh tế mang lại hiệu quả và có giá trị pháp lý cao.

- Tìm kiếm đầu tư các dự án vừa và nhỏ đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo.

- Tăng cường hợp tác với các đối tác để tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động SXKD.

- Nâng cao năng lực cho cán bộ làm công tác kế hoạch, đầu tư đảm bảo việc xây dựng kế hoạch sát thực tế và đề xuất, tham mưu cho thủ trưởng đơn vị phải chính xác, hiệu quả mang tính pháp lý cao.

#### **\* Công tác đào tạo - phát triển nguồn nhân lực**

- Xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho CBNV nhằm bồi dưỡng thêm về nghiệp vụ cũng như nâng cao khả năng thích ứng và kỹ năng làm việc của CBNV. Công ty

sẽ cử nhân sự tham gia các khóa đào tạo như: Quản trị doanh nghiệp, quản lý tài chính doanh nghiệp, quản lý dự án, quản lý nhân sự...

**\* Công tác truyền thông.**

- Chú trọng nâng cao hình ảnh, vị thế, năng lực của Công ty trên các phương tiện truyền thông như trang web, hồ sơ năng lực của Công ty.

- Thường xuyên cập nhật, bổ sung thông tin về kinh tế - xã hội, Bất động sản... và các lĩnh vực liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty lên trang website của Công ty.

#### **IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

##### **1. Hội đồng quản trị công ty.**

\* Thành viên và cơ cấu của HĐQT.

| STT | Họ tên                    | Chức vụ       |
|-----|---------------------------|---------------|
| 1   | Ông: Trần Quốc Huy        | Chủ tịch HĐQT |
| 2   | Ông: Nguyễn Hưng Bường    | Ủy viên HĐQT  |
| 3   | Ông: Nguyễn Lê Đình Khánh | Ủy viên HĐQT  |
| 4   | Ông: Bùi Quang Minh       | Ủy viên HĐQT  |
| 5   | Ông: Trần Khánh           | Ủy viên HĐQT  |

\* Hoạt động của HĐQT Công ty năm 2020.

Trong năm 2020, HĐQT tiến hành 11 cuộc họp, ban hành 20 nghị quyết, 14 quyết định nhằm triển khai nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2020, chủ yếu là các vấn đề quan trọng phục vụ kịp thời công tác sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, công tác tài chính, chi phí. Ngoài các phiên họp định lý và bất thường, HĐQT còn thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra, giám sát công tác điều hành. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên.

Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành các trách nhiệm chung đối với các hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao theo phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT, cụ thể:

- Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT, tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của HĐQT.

- Thành viên HĐQT chuyên trách đã có những đóng góp tích cực trong quá trình hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ của công ty, cùng HĐQT quản lý, giám sát hoạt động điều hành kinh doanh góp phần trong công tác hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2020.

- Các thành viên HĐQT được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết của cũng đã nỗ lực hoàn thành thành tốt nhiệm vụ được giao

- **Các tiểu ban của HĐQT:** Không có.

- **Công tác chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành.**

Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thường trực bám sát hoạt động hàng ngày và trên các lĩnh vực, dự án của Công ty, trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và cán bộ quản lý triển khai thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và HĐQT trong các hoạt động sản xuất kinh doanh; định hướng chiến lược phát triển các dự án; chỉ đạo giám sát công tác huy động, quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản lý chi phí; công tác đầu tư xây dựng, vận hành khai thác các dự án.... Các thành viên HĐQT thường xuyên làm việc thường trực, trực tiếp giải quyết kịp thời nhiều công việc cấp bách, quan trọng trong tất cả các mảng hoạt động.

## 2. Mục tiêu và phương hướng nhiệm vụ 2021

Nhận định tình hình chính trị, kinh tế xã hội năm 2021 có những thuận lợi nhưng cũng còn nhiều khó khăn đặc biệt là suy thoái chung của nền kinh tế do dịch bệnh Covid 19 đang tiếp tục diễn biến phức tạp.

Năm 2021, Hội đồng quản trị xác định phương hướng hoạt động của Công ty như sau:

- Chỉ đạo, quản trị hoạt động của Công ty tiếp tục ổn định và phát triển hoàn thành các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao.
- Nghiên cứu và từng bước mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa bàn (Yên Bái, Hải Phòng, Quảng Ninh, Phú Thọ...) và bổ sung một số ngành nghề mới đảm bảo cho sự ổn định phát triển Doanh nghiệp.
- Tập trung nâng cao năng lực trong các lĩnh vực cốt lõi là đầu tư, xây lắp và thương mại. Nâng cao hiệu quả các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hiện có đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm các dự án mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo.
- Tiếp tục phối hợp với đối tác đầu tư xử lý dứt điểm các thủ tục đất đai và vướng mắc trong hợp tác đầu tư, xúc tiến tổ chức khởi công đầu tư xây dựng.
- Tham gia phối hợp cùng đối tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư và đánh giá tình hình thực tế kế hoạch tài chính để đầu tư phát triển dự án hoặc chuyển nhượng vốn góp.
- Xúc tiến hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết, lập dự án mới, tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư/sở hữu, phát triển hoặc chuyển nhượng một số trong các dự án mới.
- Tìm kiếm, mời gọi đối tác để hợp tác đầu tư về bất động sản khu công nghiệp, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Xây dựng bộ máy nhân sự để Công ty có thể tiến hành kinh doanh đá trang trí, đá vật liệu và mỹ nghệ.
- Từng bước nghiên cứu, thăm dò và đánh giá về phát triển kinh doanh căn hộ chung cư, nhà đất và bất động sản nghỉ dưỡng.
- Tiếp tục cấu trúc và kiện toàn hệ thống tài chính doanh nghiệp theo hướng bền vững, lành mạnh, đảm bảo tính an toàn tài chính cao. Tùy theo thực tế tình hình thực hiện các dự án đầu tư, sẽ chủ động thực hiện các giải pháp huy động, tạo nguồn vốn phù hợp và kịp thời đảm bảo tiến độ dự án và cơ hội kinh doanh.
- Điều chỉnh linh hoạt chiến lược kinh doanh của Công ty phù hợp với tình hình thực tế.
- Tiếp tục sắp xếp, kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.
- **Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT:**
  - + Thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty và chi trả thù lao HĐQT, BKS hàng năm theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

### V. Ban kiểm soát:

| STT | Họ tên                   | Chức vụ              | Ghi chú |
|-----|--------------------------|----------------------|---------|
| 1   | Ông: Nguyễn Văn Kỳ       | Trưởng ban kiểm soát |         |
| 2   | Bà: Nguyễn Thị Hải       | Ủy viên              |         |
| 3   | Bà: Nguyễn Thị Thu Giang | Ủy viên              |         |

- Trưởng ban kiểm soát chuyên trách áp dụng theo quy chế trả lương của Công ty.

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

- Ban kiểm soát đã thực hiện triển khai các quyền và nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo đúng Điều lệ công ty. Ban kiểm soát cũng đã tổ chức soát xét, thẩm định số liệu báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

**VI. Báo cáo tài chính.**

*(Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 đính kèm)*

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2021

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA DOANH NGHIỆP**



**Trần Quốc Huy**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**(đã được kiểm toán)**



**NỘI DUNG**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>                     | 2 - 3        |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>                    | 4 - 5        |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b> |              |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                       | 6 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT                 | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT                 | 9            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH                       | 10 - 31      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Nam Hồng | Quyền Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Hiến | Phó Tổng Giám đốc   |

### **BAN KIỂM SOÁT**

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

### **Trụ sở chính của công ty theo**

**đăng ký kinh doanh** Số 02-Phố Đỗ Quang, quận Cầu giấy, thành phố Hà nội

### **Kiểm toán viên**

Báo cáo tài chính Hợp nhất của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế



toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2020, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Trần Quốc Huy  
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



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

Số : 131./BCKT/TC/NV8

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được lập ngày 10/01/2021, từ trang 6 đến trang 31 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. 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 của chúng tôi.

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

- Tại thời điểm 31/12/2020, đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, công ty chưa nhận được Báo cáo tài chính của các công ty nhận vốn đầu tư. Nên chúng tôi không có cơ sở để xem xét trích lập bổ sung cũng như hoàn nhập dự phòng (nếu có) đối với các khoản đầu tư này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản đầu tư này hay không.

- Như đã trình bày tại phụ lục số 01 - Thuyết minh số V.02 liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông: Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để thực hiện đấu giá. Theo tinh thần của thông báo này, khách mua cổ phần đấu giá đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền. Tuy nhiên, sau khi thực hiện các quyết định của các Cơ quan tố tụng, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thực hiện được các thủ tục pháp lý cần thiết để xác lập quyền và nghĩa vụ có liên quan đối với số cổ phần tương ứng tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông. Do đó, công ty chưa đủ cơ sở để thực hiện các điều chỉnh cần thiết có liên quan đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính. Việc điều chỉnh này chỉ được thực hiện sau khi hoàn tất các nghĩa vụ pháp lý và theo các quyết định có liên quan đến hoạt động tố tụng của các cơ quan chức năng. Bởi các vấn đề có liên quan như đã nêu, Công ty không thực hiện hợp nhất đối với khoản đầu tư vào công ty Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông.

#### **Ý kiến Kiểm toán viên ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả kiểm toán, ngoại trừ các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến ngoại trừ”, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



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

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**  
Hà Nội, Ngày 28 tháng 01 năm 2021

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
|       |  |             |                        | ĐVT: Đồng              |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>147.923.909.904</b> | <b>174.281.649.841</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | V.01        | <b>23.539.569.995</b>  | <b>17.928.913.163</b>  |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 14.226.916.626         | 4.010.542.396          |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 9.312.653.369          | 13.918.370.767         |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | V.02        | <b>9.408.400.000</b>   | <b>9.408.400.000</b>   |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 5.608.400.000          | 5.608.400.000          |
| 123   | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 3.800.000.000          | 3.800.000.000          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>73.016.432.768</b>  | <b>114.217.798.000</b> |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | V.03        | 8.168.256.585          | 13.165.354.404         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | V.04        | 38.097.529.304         | 69.505.361.297         |
| 135   | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | V.05        | 11.492.220.000         | 13.292.220.000         |
| 136   | 6. Phải thu ngắn hạn khác                    | V.06        | 67.200.050.192         | 70.354.912.988         |
| 137   | 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | V.07        | (51.971.623.313)       | (52.130.050.689)       |
| 139   | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | 30.000.000             | 30.000.000             |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | V.08        | <b>19.209.491.101</b>  | <b>19.209.491.101</b>  |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 19.209.491.101         | 19.209.491.101         |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>22.750.016.040</b>  | <b>13.517.047.577</b>  |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | V.09        | 121.570.119            | 124.433.222            |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 15.954.381.468         | 6.755.879.211          |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | V.14        | 6.674.064.453          | 6.636.735.144          |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>251.102.822.378</b> | <b>255.578.968.419</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>320.000.000</b>     | <b>6.270.000.000</b>   |
| 216   | 6. Phải thu dài hạn khác                     | V.06        | 320.000.000            | 6.270.000.000          |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>3.830.465.646</b>   | <b>1.896.368.990</b>   |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | V.10        | 3.830.465.646          | 1.896.368.990          |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 5.517.014.120          | 3.309.295.492          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                  |             | (1.686.548.474)        | (1.412.926.502)        |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | V.11        | <b>41.634.857.563</b>  | <b>40.988.314.983</b>  |
| 241   | 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang       |             | 41.634.857.563         | 40.988.314.983         |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | V.02        | <b>205.264.592.695</b> | <b>205.939.230.892</b> |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   |             | 202.465.337.987        | 202.465.337.987        |
| 253   | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 26.000.000.000         | 26.000.000.000         |
| 254   | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |             | (23.200.745.292)       | (22.526.107.095)       |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>52.906.474</b>      | <b>485.053.554</b>     |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | V.09        | 38.837.659             | 433.655.430            |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            |             | 14.068.815             | 51.398.124             |
| 269   | <b>5. Lợi thế thương mại</b>                 |             |                        |                        |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>399.026.732.282</b> | <b>429.860.618.260</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          |             | <b>163.284.133.705</b> | <b>195.190.526.627</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          |             | <b>162.563.013.843</b> | <b>192.090.598.247</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | V.12        | 18.213.535.591         | 18.319.185.484         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | V.13        | 6.200.104.098          | 31.071.347.313         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | V.14        | 123.009.378            | 109.835.127            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                     |             | 3.303.557.835          | 3.039.394.800          |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | V.15        | 20.473.737.621         | 20.473.737.621         |
| 319        | 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | V.16        | 114.249.069.320        | 119.077.097.902        |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                          |             | <b>721.119.862</b>     | <b>3.099.928.380</b>   |
| 336        | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | V.17        | 91.916.362             | 228.245.189            |
| 337        | 7. Phải trả dài hạn khác                       | V.16        | 629.203.500            | 629.203.500            |
| 341        | 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            |             |                        |                        |
| 342        | 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  |             |                        | 2.242.479.691          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       |             | <b>235.742.598.577</b> | <b>234.670.091.633</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | V.18        | <b>235.742.598.577</b> | <b>234.670.091.633</b> |
| 411        | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   |             | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |             | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| 418        | 8. Quỹ đầu tư phát triển                       |             | 12.675.912.755         | 12.675.912.755         |
| 421        | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | (277.332.320.697)      | (278.005.821.122)      |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (278.005.821.122)      | (270.775.641.846)      |
| 421b       | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 673.500.425            | (7.230.179.276)        |
| <b>429</b> | <b>13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>     |             | <b>399.006.519</b>     |                        |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     |             | <b>399.026.732.282</b> | <b>429.860.618.260</b> |



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



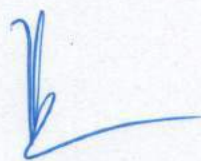
Nguyễn Thị Yên  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2020

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước               |
|-------|--|-------------|------------------------|-------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ                    | VI.01       | 23.226.030.148         | 14.610.074.157          |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                            |             |                        |                         |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ                 | VI.02       | 23.226.030.148         | 14.610.074.157          |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán  | VI.03       | 20.990.291.134         | 13.791.621.667          |
| 20    | <b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ</b>            |             | <b>2.235.739.014</b>   | <b>818.452.490</b>      |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                           | VI.04       | 492.107.223            | 1.816.081.855           |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                       | VI.05       | 667.632.577            | 2.941.534.761           |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                                |             |                        |                         |
| 24    | <b>8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết</b> |             |                        |                         |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng  |             |                        | 44.586.500              |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                            | VI.06       | 6.652.502.928          | 14.870.592.159          |
| 30    | <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD</b>                 |             | <b>(4.592.289.268)</b> | <b>(15.222.179.075)</b> |
| 31    | 11. Thu nhập khác  | VI.07       | 5.264.929.896          | 8.336.590.981           |
| 32    | 12. Chi phí khác   | VI.08       | 133.684                | 344.591.182             |
| 40    | <b>13. Lợi nhuận khác</b>                                  |             | <b>5.264.796.212</b>   | <b>7.991.999.799</b>    |
| 50    | <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               |             | <b>672.506.944</b>     | <b>(7.230.179.276)</b>  |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | VI.09       |                        |                         |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                             | VI.10       |                        |                         |
| 60    | <b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                         |             | <b>672.506.944</b>     | <b>(7.230.179.276)</b>  |
| 61    | <b>19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>               |             | <b>673.500.425</b>     | <b>(7.230.179.276)</b>  |
| 62    | <b>20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS</b>              |             | <b>(993.481)</b>       |                         |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                               | VI.11       | 13                     | (145)                   |
| 71    | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                             | VI.11       | 13                     | (145)                   |



Lê Thu Trang  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Thị Yến  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

| Mã số  | Chỉ tiêu   | TM | Năm nay          | Năm trước        |
|--|--|----|------------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |  |    |                  |                  |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế  |    | 672.506.944      | (7.230.179.276)  |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |    | 289.748.715      | 8.907.427.344    |
| 02   | - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư  |    | 273.621.972      | 276.393.031      |
| 03   | - Các khoản dự phòng   |    | 516.210.821      | 10.042.236.875   |
| 04   | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                              |    | -                |                  |
| 05   | - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư   |    | (500.084.078)    | (1.411.202.562)  |
| 08   | 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động            |    | 962.255.659      | 1.677.248.068    |
| 09   | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu   |    | 36.311.290.351   | 1.496.451.207    |
| 10   | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho   |    | (212.882.930)    | 6.959.625.084    |
| 11   | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) |    | (31.956.046.572) | (5.682.655.305)  |
| 12   | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước  |    | 397.680.874      | 1.363.183.653    |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả  |    |                  |                  |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |    |                  |                  |
| 16   | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  |    |                  |                  |
| 17   | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  |    |                  | (1.250.000)      |
| 20   | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh  |    | 5.502.297.382    | 5.812.602.707    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>     |  |    |                  |                  |
| 21   | 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                   |    | (2.591.724.628)  | (1.112.509.091)  |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản                                      |    |                  |                  |
| 23   | 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                              |    | -                | (11.558.400.000) |
| 24   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác                          |    | 1.800.000.000    |                  |
| 25   | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       |    | -                |                  |
| 26   | 6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác                                     |    | -                | 6.000.000.000    |
| 27   | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                           |    | 500.084.078      | 1.411.202.562    |
|  | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư  |    | (291.640.550)    | (5.259.706.529)  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |  |    |                  |                  |
| 31   | Tiền thu phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                         |    | 400.000.000      |                  |
| 40   | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính   |    | 400.000.000      |                  |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  |    | 5.610.656.832    | 552.896.178      |
| 60   | Tiền và tương đương tiền đầu năm   |    | 17.928.913.163   | 17.376.016.985   |
| 61   | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái   |    |                  |                  |
| 70   | Tiền và tương đương tiền cuối năm  |    | 23.539.569.995   | 17.928.913.163   |

Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Thị Yên  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*( Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

**2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ, bất động sản**

**3. Ngành nghề kinh doanh:** Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

**4. Chu kỳ kinh doanh thông thường**

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

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

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 01 công ty con, 01 công ty liên kết.

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

(\*) Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết theo Giấy đăng ký doanh nghiệp là 80%. Tuy nhiên, hiện tại các cổ đông chưa góp đủ vốn. Vốn điều lệ đăng ký 70 tỉ. Vốn chủ sở hữu trên báo cáo của công ty con là 1.986.000.000 đồng, do Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt góp 1.586.000.000 đồng.



**Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 02(hai) đơn vị trực thuộc, hạch toán phụ thuộc:**

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

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

1. Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài Tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán đi khoản đầu tư ở Công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và các tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Công cụ tài chính

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

##### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

###### 3.1 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

###### 3.2 Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính:

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

khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

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

#### **4. Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

**7 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước**

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

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

**8 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

**9 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. 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.

**10 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu**

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

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

## **11 Nguyên tắc kế toán Doanh thu**

### ***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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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

+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

+ Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;

+ Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

#### ***Thu nhập khác***

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

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

## **12 Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

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

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

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

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

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

### **13 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí bán hàng**

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

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

### **14 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế**

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

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

Thuế TNDN áp dụng mức thuế suất 20% theo Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN.

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

|   | Đơn vị tính: đồng     |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>01 . TIỀN</b>  |                       |                       |
| Tiền mặt  | 8.456.093.915         | 697.842.959           |
| Tiền gửi không kỳ hạn   | 5.770.822.711         | 3.312.699.437         |
| Tiền và tương đương tiền  | 9.312.653.369         | 13.918.370.767        |
| <b>Cộng</b>   | <b>23.539.569.995</b> | <b>17.928.913.163</b> |
| <b>02 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Phụ lục số 01)</b>  |                       |                       |
| <b>03 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>   | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| Công ty CP Nhơn Trạch 2   | 1.140.250.000         | 1.140.250.000         |
| Công ty CP LICOGI 16  | 100.174.136           | 100.174.136           |
| Các đối tượng khác (Phải thu mua bán căn hộ)  | 6.927.832.449         | 11.924.930.268        |
| <b>Cộng</b>   | <b>8.168.256.585</b>  | <b>13.165.354.404</b> |
| <b>04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>   | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| Công ty CP BĐS XL Dầu khí Việt Nam  |                       | 32.839.588.272        |
| Công ty CP XL BĐS Điện lực Dầu khí VN [1]   | 17.704.538.951        | 17.704.538.951        |
| Công ty TNHH Quảng Phát [2]   | 13.300.000.000        | 13.300.000.000        |
| Các đối tượng khác  | 7.092.990.353         | 5.661.234.074         |
| <b>Cộng</b>   | <b>38.097.529.304</b> | <b>69.505.361.297</b> |
| [1] Giá trị trả trước cho bên bán liên quan đến hợp đồng số 43/2009/HĐXD/PVLPL-PVPLC ngày 08/05/2009 về việc thi công Công trình B1 Trường Sa. Hiện tại Công trình này đã hoàn thành.   |                       |                       |
| [2] Giá trị ứng trước(35%) theo Hợp đồng số 1210/2018/HĐMB/QP-VPRO ngày 12/10/2018 về việc mua bán các loại đá khối. Thời gian thực hiện hợp đồng 2018-2019. Theo thông tin của Ban Giám đốc, do bên bán chưa cung cấp được loại đá khối đạt tiêu chuẩn nên hợp đồng chưa thực hiện.  |                       |                       |
| <b>05 . PHẢI THU VỀ CHO VAY</b>   | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông [*]  | 11.492.220.000        | 13.292.220.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>11.492.220.000</b> | <b>13.292.220.000</b> |
| [*] Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đàn Plaza. Hoạt động cho vay không lãi suất. |                       |                       |

**06 . PHẢI THU KHÁC**

| Khoản mục            | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                      | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>67.200.050.192</b> | <b>(48.323.801.260)</b> | <b>70.354.912.988</b> | <b>(49.324.530.761)</b> |
| <b>Tạm ứng</b>       | <b>18.910.149.021</b> | <b>(3.910.300.307)</b>  | <b>15.702.846.184</b> | <b>(3.910.300.307)</b>  |
| Nguyễn Văn Quyết [1] | 2.178.778.985         | (2.178.778.985)         | 2.178.778.985         | (2.178.778.985)         |
| Đình Ngọc Bình [1]   | 835.081.564           | (835.081.564)           | 835.081.564           | (835.081.564)           |
| Bùi Quang Minh       | 3.190.000.000         | -                       | 3.330.000.000         | -                       |
| Nguyễn Lê Đình Khánh | 3.000.000.000         | -                       | 3.000.000.000         | -                       |
| Nguyễn Việt Trung    | 295.000.000           | -                       | 2.495.000.000         | -                       |
| Lương Thị Việt Hằng  | 6.450.000.000         | -                       | -                     | -                       |
| Các đối tượng khác   | 2.961.288.472         | (896.439.758)           | 3.863.985.635         | (896.439.758)           |



**06 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)**

| Khoản mục                              | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| <b>Phải thu khác</b>                   | <b>48.288.100.021</b> | <b>(44.413.500.953)</b> | <b>53.990.890.871</b> | <b>(45.414.230.454)</b> |
| C/ty CP Bất động sản Việt Nam [2]      | 171.201.200           | (171.201.200)           | 321.201.200           | (321.201.200)           |
| C/ty CP ĐTTMDV Hưng Thịnh Phát [3]     | 4.647.859.576         | (4.647.859.576)         | 4.647.859.576         | (4.647.859.576)         |
| Công ty CP Xây lắp BĐS Dầu khí VN [4]  | 3.388.587.591         | (3.388.587.591)         | 3.388.587.591         | (3.388.587.591)         |
| Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt [5]   | 2.400.000.000         | (2.400.000.000)         | 2.400.000.000         | (2.400.000.000)         |
| Hoàng Ngọc Sáu [6]                     | 19.084.985.308        | (19.084.985.308)        | 19.084.985.308        | (19.084.985.308)        |
| Các đối tượng khác                     | 18.595.466.346        | (14.720.867.278)        | 24.148.257.196        | (15.571.596.779)        |
| <b>Dư nợ TK 338</b>                    | <b>1.801.150</b>      |                         | <b>661.175.933</b>    |                         |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>320.000.000</b>    |                         | <b>6.270.000.000</b>  |                         |
| Ký cược ký quỹ                         | 320.000.000           |                         | 320.000.000           |                         |
| C/ty CP ĐTXD TMDV Lạng Sơn(Hợp tác KD) |                       |                         | 5.950.000.000         |                         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>67.520.050.192</b> | <b>(48.323.801.260)</b> | <b>76.624.912.988</b> | <b>(49.324.530.761)</b> |

[1] Tạm ứng cho CBNV từ 2010-2013.

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

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

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

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

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

**07 . NỢ XẤU( Xem phụ lục số 02)**

**08 . HÀNG TỒN KHO**

| Khoản mục             | Số cuối năm           |          | Số đầu năm            |          |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                       | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Hàng hóa bất động sản |                       |          |                       |          |
| [*]                   | 19.209.491.101        |          | 19.209.491.101        |          |
| <b>Cộng</b>           | <b>19.209.491.101</b> |          | <b>19.209.491.101</b> |          |

[\*] - Giá trị các căn hộ và sàn thương mại Dự án Chung cư Linh Tây chưa bàn giao

| 09 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC  |                     | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Ngắn hạn   |                     | 121.570.119           | 124.433.222           |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác   |                     | 121.570.119           | 124.433.222           |
| b) Dài hạn  |                     | 38.837.659            | 433.655.430           |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  |                     | 38.837.659            | 433.655.430           |
| <b>Cộng (a+b)</b>   |                     | <b>160.407.778</b>    | <b>558.088.652</b>    |
| <b>10 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>  |                     |                       |                       |
| Khoản mục   | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý      | Tổng cộng             |
| <b>Nguyên giá</b>   |                     |                       |                       |
| Số đầu năm  | 1.475.134.910       | 1.834.160.582         | 3.309.295.492         |
| Mua trong năm   | 2.502.815.000       |                       | 2.502.815.000         |
| Thanh lý  |                     | 295.096.372           | 295.096.372           |
| Số cuối năm   | 3.977.949.910       | 1.539.064.210         | 5.517.014.120         |
| <b>Hao mòn lũy kế</b>   |                     |                       |                       |
| Số đầu năm  | 599.273.800         | 813.652.702           | 1.412.926.502         |
| Khấu hao năm  | 413.816.526         | 154.901.818           | 568.718.344           |
| Giảm do thanh lý  |                     | 295.096.372           | 295.096.372           |
| Số cuối năm   | 1.013.090.326       | 673.458.148           | 1.686.548.474         |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                     |                       |                       |
| Số đầu năm  | 875.861.110         | 1.020.507.880         | 1.896.368.990         |
| Số cuối năm   | 2.964.859.584       | 865.606.062           | 3.830.465.646         |
| <b>11 . TÀI SẢN DỜ DANG</b>   |                     | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>Chi phí SXKD dở dang dài hạn</b>   |                     |                       |                       |
| Dự án TTTM DV VH TT CV 4.4 [*]  |                     | 40.938.202.232        | 40.675.665.652        |
| Dự án Nhà máy sản xuất Giấy da Yên Bái  |                     | 384.006.000           |                       |
| Chi phí SXKD dở dang khác   |                     | 312.649.331           | 312.649.331           |
| <b>Cộng</b>   |                     | <b>41.634.857.563</b> | <b>40.988.314.983</b> |
| [*] Dự án CV4.4 đã từ lâu không triển khai. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành các chủ trương để tái khởi động dự án này. |                     |                       |                       |
| <b>12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN</b>  |                     | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                     |                       |                       |
| Viện Dầu khí Việt Nam [*]   |                     | 13.933.972.603        | 13.933.972.603        |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường  |                     | 1.739.800.000         | 1.739.800.000         |
| Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam  |                     | 565.000.000           | 565.000.000           |
| Các nhà cung cấp khác.  |                     | 1.974.762.988         | 2.080.412.881         |
| <b>Cộng</b>   |                     | <b>18.213.535.591</b> | <b>18.319.185.484</b> |

[\*] Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.972.603 đồng VPRO trả trong vòng 3 năm hoặc trong thời gian này VPRO chuyển nhượng được Dự án do VPRO đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho VPI. Hiện tại giữa hai bên đang không có sự thống nhất về số nợ phải trả này.

| 13 . NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC  |                      | 31/12/2020             | 31/12/2020             |                      |
|---|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Ngắn hạn  |                      |                        |                        |                      |
| Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2                          |                      | 216.025.826            | 22.931.767.525         |                      |
| Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức                             |                      | 1.524.302.863          | 4.914.758.892          |                      |
| Các đối tượng khác(Có số dư nhỏ hơn 10%)                        |                      | 4.459.775.409          | 3.224.820.896          |                      |
| <b>Cộng</b>   |                      | <b>6.200.104.098</b>   | <b>31.071.347.313</b>  |                      |
|   |                      |                        |                        |                      |
| 14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC                        |                      |                        |                        |                      |
| Chỉ tiêu  | Số đầu năm           | Số phải nộp            | Số đã trả              | Số cuối năm          |
| <b>THUẾ PHẢI THU</b>  | <b>6.636.735.144</b> | <b>37.329.309</b>      |                        | <b>6.674.064.453</b> |
| Thuế TNDN   | 6.331.579.678        | 37.329.309             |                        | 6.368.908.987        |
| Thuế khác   | 305.155.466          |                        |                        | 305.155.466          |
| <b>THUẾ PHẢI NỘP</b>  | <b>109.835.127</b>   | <b>74.033.653</b>      | <b>75.940.702</b>      | <b>123.009.378</b>   |
| Thuế TNCN   | 109.835.127          | 74.033.653             | 75.940.702             | 123.009.378          |
|   |                      |                        |                        |                      |
| 15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ   |                      | Số cuối năm            | Số đầu năm             |                      |
| Ngắn hạn  |                      |                        |                        |                      |
| Chi phí Công trình B1 Trường Sa                                 |                      | 15.029.185.048         | 15.029.185.048         |                      |
| Chi phí Dự án Linh Tây  |                      | 5.209.478.028          | 5.209.478.028          |                      |
| Chi phí phải trả khác   |                      | 235.074.545            | 235.074.545            |                      |
| <b>Cộng</b>   |                      | <b>20.473.737.621</b>  | <b>20.473.737.621</b>  |                      |
|   |                      |                        |                        |                      |
| 16 . PHẢI TRẢ KHÁC  |                      | Số cuối năm            | Số đầu năm             |                      |
| a) Ngắn hạn   |                      | <b>114.249.069.320</b> | <b>119.077.097.902</b> |                      |
| Kinh phí công đoàn  |                      | 40.919.164             | 25.124.076             |                      |
| Bảo hiểm xã hội   |                      | 9.926.671              |                        |                      |
| Bảo hiểm y tế   |                      |                        | 330.107.821            |                      |
| Bảo hiểm thất nghiệp  |                      |                        | 167.390.450            |                      |
| Phải trả khác   |                      | 114.196.187.904        | 118.535.429.798        |                      |
| <i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex [1]</i> |                      | <i>6.353.320.000</i>   | <i>6.353.320.000</i>   |                      |
| <i>Công ty CP Bất động sản Việt Nam</i>                         |                      |                        | <i>1.383.057.828</i>   |                      |
| <i>Cục Thi hành án dân sự tp Hà Nội [2]</i>                     |                      | <i>99.978.400.000</i>  | <i>99.978.400.000</i>  |                      |
| <i>Phí bảo trì Dự án Linh Tây</i>                               |                      | <i>5.585.472.349</i>   | <i>8.167.825.580</i>   |                      |
| <i>Các đối tượng khác</i>                                       |                      | <i>2.278.995.555</i>   | <i>2.652.826.390</i>   |                      |
| Dư có phải thu khác   |                      | 2.035.581              | 7.513.581              |                      |
| Dư có tạm ứng   |                      |                        | 11.532.176             |                      |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                      | <b>629.203.500</b>     | <b>629.203.500</b>     |                      |
| Ký cược   |                      | 629.203.500            | 629.203.500            |                      |

|                  |   | <u>114.878.272.820</u> | <u>119.706.301.402</u> |
|------------------|---|------------------------|------------------------|
| <b>Cộng(a+b)</b> |   |                        |                        |
| [1]              | Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%.   |                        |                        |
| [2]              | Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. |                        |                        |
| <b>17</b>        | <b>. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>   | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|                  | <b>Dài hạn</b>  |                        |                        |
|                  | Hoạt động cho thuê mặt bằng   | 91.916.362             | 228.245.189            |
|                  | <b>Cộng</b>   | <u>91.916.362</u>      | <u>228.245.189</u>     |
| <b>18</b>        | <b>. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>   |                        |                        |
| <b>18.1</b>      | <b>Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục số 03)</b>  |                        |                        |
| <b>18.2</b>      | <b>Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>   |                        |                        |
|                  | <b>Danh sách cổ đông góp vốn</b>  | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|                  | Các cổ đông   | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
|                  | <b>Cộng</b>   | <u>500.000.000.000</u> | <u>500.000.000.000</u> |
| <b>18.3</b>      | <b>Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>  | <u>Năm nay</u>         | <u>Năm trước</u>       |
|                  | Vốn góp đầu năm   | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
|                  | Vốn góp tăng trong năm  |                        |                        |
|                  | Vốn góp giảm trong năm  |                        |                        |
|                  | Vốn góp cuối năm  | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| <b>18.4</b>      | <b>Cổ phiếu</b>   | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|                  | Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành   | 50.000.000             | 50.000.000             |
|                  | Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng   |                        |                        |
|                  | Cổ phiếu phổ thông  | 50.000.000             | 50.000.000             |
|                  | Số lượng cổ phiếu đã mua lại  |                        |                        |
|                  | Cổ phiếu phổ thông  |                        |                        |
|                  | Số lượng cổ phiếu đang lưu hành   |                        |                        |
|                  | Cổ phiếu phổ thông  | 50.000.000             | 50.000.000             |
|                  | Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành   | 10.000 đ/CP            | 10.000 đ/CP            |
| <b>18.5</b>      | <b>Các Quỹ của doanh nghiệp</b>   | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|                  | Quỹ Đầu tư phát triển   | 12.675.912.755         | 12.675.912.755         |
|                  | <b>Cộng</b>   | <u>12.675.912.755</u>  | <u>12.675.912.755</u>  |
| <b>VI</b>        | <b>THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC</b>  |                        |                        |
|                  | <b>TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>   |                        |                        |
| <b>01</b>        | <b>. DOANH THU</b>  | <u>Năm nay</u>         | <u>Năm trước</u>       |
|                  | Hoạt động kinh doanh Bất động sản   | 20.012.128.003         | 7.241.653.311          |
|                  | Hoạt động cung cấp dịch vụ  | 3.213.902.145          | 7.368.420.846          |
|                  | <b>Cộng</b>   | <u>23.226.030.148</u>  | <u>14.610.074.157</u>  |

|  | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>02 . DOANH THU THUẦN</b>  |                       |                       |
| Hoạt động kinh doanh Bất động sản                                  | 20.012.128.003        | 7.241.653.311         |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ   | 3.213.902.145         | 7.368.420.846         |
| <b>Cộng</b>  | <b>23.226.030.148</b> | <b>14.610.074.157</b> |
| <b>03 . GIÁ VỐN</b>  |                       |                       |
| Hoạt động kinh doanh Bất động sản                                  | 19.426.731.235        | 7.433.504.979         |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ   | 1.563.559.899         | 6.358.116.688         |
| <b>Cộng</b>  | <b>20.990.291.134</b> | <b>13.791.621.667</b> |
| <b>04 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>                                    |                       |                       |
| Lãi tiền gửi   | 500.084.078           | 846.760.846           |
| Lãi thanh lý khoản đầu tư, Cn chứng khoán                          |                       | 564.441.716           |
| Doanh thu tài chính khác   | (7.976.855)           | 404.879.293           |
| <b>Cộng</b>  | <b>492.107.223</b>    | <b>1.816.081.855</b>  |
| <b>05 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                                      |                       |                       |
| Dự phòng đầu tư tài chính  | 674.638.197           | 2.845.087.548         |
| Chi phí tài chính khác   | (7.005.620)           | 96.447.213            |
| <b>Cộng</b>  | <b>667.632.577</b>    | <b>2.941.534.761</b>  |
| <b>06 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>                           |                       |                       |
| Chi phí nhân viên  | 3.070.333.430         | 3.019.256.513         |
| Chi phí khấu hao   | 568.718.344           | 276.393.031           |
| Chi phí CCDC   | 81.295.506            | 137.198.336           |
| Chi phí mua ngoài  | 2.096.908.546         | 3.389.571.541         |
| Chi phí bằng tiền  | 993.674.478           | 851.023.411           |
| Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu                                    | (158.427.376)         | 7.197.149.327         |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.652.502.928</b>  | <b>14.870.592.159</b> |
| <b>07 . THU NHẬP KHÁC</b>  |                       |                       |
| Thu phạt hợp đồng từ hoạt động mua bán căn hộ                      | 4.678.888.809         |                       |
| Thu theo Quyết định của Tòa án                                     |                       | 8.150.291.100         |
| Thu nhập khác  | 586.041.087           | 186.299.881           |
| <b>Cộng</b>  | <b>5.264.929.896</b>  | <b>8.336.590.981</b>  |
| <b>08 . CHI PHÍ KHÁC</b>   |                       |                       |
| Chi phí khác   | 133.684               | 344.591.182           |
| <b>Cộng</b>  | <b>133.684</b>        | <b>344.591.182</b>    |
| <b>09 CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>  |                       |                       |
| Tổng thu nhập trước thuế ( 1 )                                     | 673.500.425           | (7.230.179.276)       |
| Các khoản điều chỉnh tăng(2)<br><i>Chi phí không được trừ khác</i> |                       |                       |
| Các khoản điều chỉnh giảm ( 3 )                                    |                       |                       |
| Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)                                   | 673.500.425           | (7.230.179.276)       |
| Thuế TNDN phải nộp(5=4x20%)  |                       |                       |
| Thuế TNDN hoãn lại   |                       |                       |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  |                       |                       |

| 11 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP                                     | Năm nay     | Năm trước       |
|--|-------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)                                       | 673.500.425 | (7.230.179.276) |
| Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)                               |             |                 |
| Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)                                |             |                 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông(4=1+2-3) | 673.500.425 | (7.230.179.276) |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)                               | 50.000.000  | 50.000.000      |
| Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)(*)                          |             |                 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)  | 13          | (145)           |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))                                    | 13          | (145)           |

\* Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, công ty chưa có chủ trương phát hành thêm cổ phiếu

| 12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ   | Năm nay       | Năm trước      |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Chi phí nhân công               | 3.070.333.430 | 3.059.981.055  |
| Chi phí CCDC                    | 81.295.506    | 276.393.031    |
| Chi phí Khấu hao                | 568.718.344   | 137.198.336    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 3.660.468.445 | 8.020.380.195  |
| Chi phí bằng tiền khác          | 993.674.478   | 2.537.606.903  |
| Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu | (158.427.376) | 7.197.149.327  |
| Cộng                            | 8.216.062.827 | 21.228.708.847 |

## VIII THÔNG TIN KHÁC

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

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

### 02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### 2.1 . CÁC BÊN LIÊN QUAN

##### Bên liên quan

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

##### Mối quan hệ

Công ty liên kết  
Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT

#### 2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Tổ chức - Cá nhân | Năm nay         | Năm trước     |
|-------------------|-----------------|---------------|
| Trần Quốc Huy     | (2.067.040.546) | 3.360.000.000 |
| Bùi Quang Minh    | (140.000.000)   | 3.330.000.000 |
| Cộng              | (2.207.040.546) | 6.690.000.000 |

##### b) Giao dịch góp vốn vào Công ty CP Sản xuất IPC

| Tổ chức - Cá nhân | Tỉ lệ sở hữu | Năm nay     |
|-------------------|--------------|-------------|
| Bùi Quang Minh    | 10%          | 200.000.000 |

#### 2.3 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

##### a) . Nợ phải thu về cho vay

| Tên công ty                               | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông | 11.492.200.000        | 13.292.220.000        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>11.492.200.000</b> | <b>13.292.220.000</b> |

**b . Nợ phải thu về tạm ứng**

| Tên công ty          | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Trần Quốc Huy        | 682.979.454          | 2.750.020.000        |
| Bùi Quang Minh       | 3.190.000.000        | 3.330.000.000        |
| Nguyễn Lê Đình Khánh | 3.000.000.000        | 3.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>          | <b>6.872.979.454</b> | <b>9.080.020.000</b> |

|   | Năm nay            | Năm trước            |
|---|--------------------|----------------------|
| <b>03 THU NHẬP HĐQT và BAN GIÁM ĐỐC</b> |                    |                      |
| Tiền lương và các khoản thu nhập khác   | 882.339.375        | 1.066.281.997        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>882.339.375</b> | <b>1.066.281.997</b> |

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

**05 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Đây là năm đầu tiên công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Thị Yến  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

|                                     | Số cuối năm            |                         | Số đầu năm           |                        |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị hợp nhất     | Giá gốc                |
| Khoản mục đầu tư                    |                        |                         |                      | Giá trị hợp nhất       |
|                                     | 9.408.400.000          | -                       | 9.408.400.000        | 9.408.400.000          |
| <b>1. NGÂN HẠN</b>                  | <b>5.608.400.000</b>   | <b>-</b>                | <b>5.608.400.000</b> | <b>5.608.400.000</b>   |
| 1.1 Đầu tư cổ phiếu                 | 5.608.400.000          | -                       | 5.608.400.000        | 5.608.400.000          |
| C/ty CP Khang Minh Group[1]         | 3.800.000.000          | -                       | 3.800.000.000        | 3.800.000.000          |
| 1.2 Tiền gửi tiết kiệm              | 228.465.337.987        | (23.200.745.292)        | 228.465.337.987      | 205.939.230.892        |
| 2.2 DÀI HẠN                         | 202.465.337.987        | (26.763.574)            | 202.465.337.987      | 202.438.574.413        |
| a) Đầu tư vào công ty L/kết         | 202.465.337.987        | (26.763.574)            | 202.465.337.987      | 202.438.574.413        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí      | 202.465.337.987        | (26.763.574)            | 202.465.337.987      | 202.438.574.413        |
| Viễn Thông [3]                      | 26.000.000.000         | (23.173.981.718)        | 26.000.000.000       | 3.500.656.479          |
| b) Góp vốn vào đơn vị khác          | 1.600.000.000          | (133.770.415)           | 1.600.000.000        | 1.466.229.585          |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong  | 1.600.000.000          | (133.770.415)           | 1.600.000.000        | 1.466.229.585          |
| Phú Lăng Cô [4]                     | 24.400.000.000         | (23.040.211.303)        | 24.400.000.000       | 2.034.426.894          |
| Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu | 24.400.000.000         | (23.040.211.303)        | 24.400.000.000       | 2.034.426.894          |
| khí Việt Nam [5]                    | 237.873.737.987        | (23.200.745.292)        | 237.873.737.987      | 215.347.630.892        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>237.873.737.987</b> | <b>(23.200.745.292)</b> | <b>9.408.400.000</b> | <b>215.347.630.892</b> |

- [1] Đầu tư theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số Vpro-GMK01/2019 ngày 15/11/2019. Số lượng cổ phiếu đầu tư 400.000 CP, đơn giá mua 14.021 đ/CP. Thị giá cổ phiếu(GKM) tại ngày 31/12/2020 là 16.500 đ/CP
- [2] Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của công ty là 70 tỉ đồng. Vốn thực góp của các cổ đông tính đến 31/12/2020 là 1.986.000.000 đồng, trong đó công ty cổ phần Nhà Đất Việt góp 1.586.000.000 đồng. Tương ứng 80% giá trị vốn thực góp.
- [3] Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để thực hiện đấu giá. Theo tinh thần của thông báo này, khách mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt hoàn tất các thủ tục để nộp tiền. Đến thời điểm 31/12/2020, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt trong công ty này chưa xác định được do ảnh hưởng bởi các quyết định tố tụng có liên quan.
- [4] Đầu tư theo Biên bản số 03/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô. Đây là giá trị góp đợt 1 theo Biên bản. Đã từ nhiều năm nay, Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt không có thông tin kiểm soát đối với khoản đầu tư và tình hình hoạt động, khả năng tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa cung cấp được báo cáo tài chính của Công ty này. Theo Ban Giám đốc, đã từ lâu công ty không nắm Ti lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tại thời điểm 31/12/2020 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty nhận vốn đầu tư. Công ty chưa có được báo cáo tài chính năm 2020 để xem xét đánh giá.
- [5] Ti lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tại thời điểm 31/12/2020 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty nhận vốn đầu tư. Công ty chưa có được báo cáo tài chính năm 2020 để xem xét đánh giá.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**  
 số 02 - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

PHỤ LỤC SỐ 02

| TT        | CHỈ TIÊU                                | Số cuối năm    |                  |                      | Số đầu năm     |                  |                      |
|-----------|---|----------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|----------------------|
|           |   | Dư nợ gốc      | Dự phòng         | Giá trị sau dự phòng | Dư nợ gốc      | Dự phòng         | Giá trị sau dự phòng |
| <b>I</b>  |   |                |                  |                      |                |                  |                      |
|           | Công nợ 131                             | 1.248.528.636  | (1.248.528.636)  | -                    | 1.248.528.636  | (1.248.528.636)  | -                    |
|           | Công ty CP LICOGI 16                    | 100.174.136    | (100.174.136)    |                      | 100.174.136    | (100.174.136)    |                      |
|           | Công ty CP Nhom Trạch 2                 | 1.140.250.000  | (1.140.250.000)  |                      | 1.140.250.000  | (1.140.250.000)  |                      |
|           | C/ty CP XD Dầu khí Nghệ An              | 770.000        | (770.000)        |                      | 770.000        | (770.000)        |                      |
|           | TCT Điện lực Dầu khí Việt Nam           | 44.426.130.863 | (44.413.500.953) | 12.629.910           | 44.584.558.239 | (44.571.928.329) | 12.629.910           |
| <b>II</b> |   |                |                  |                      |                |                  |                      |
|           | Công nợ 138                             | 24.949.726     | (24.949.726)     |                      | 24.949.726     | (24.949.726)     |                      |
|           | Ban QL Nhom Trạch - Đồng Nai            | 228.951.632    | (228.951.632)    |                      | 228.951.632    | (228.951.632)    |                      |
|           | Ban ĐH Dự án VPI phía Nam               | 70.931.740     | (70.931.740)     |                      | 70.931.740     | (70.931.740)     |                      |
|           | Bùi Bá Thiện                            | 259.740        | (259.740)        |                      | 259.740        | (259.740)        |                      |
|           | Bùi Bách                                | 240.923.591    | (240.923.591)    |                      | 240.923.591    | (240.923.591)    |                      |
|           | Quỳnh Lưu Plaza                         | 480.701.815    | (480.701.815)    |                      | 480.701.815    | (480.701.815)    |                      |
|           | Chu Ngọc Dũng                           | 171.201.200    | (171.201.200)    |                      | 321.201.200    | (321.201.200)    |                      |
|           | Công ty CP Bất động sản VN              | 19.084.985.308 | (19.084.985.308) |                      | 19.084.985.308 | (19.084.985.308) |                      |
|           | Ông Hoàng Ngọc Sáu                      | 2.400.000.000  | (2.400.000.000)  |                      | 2.400.000.000  | (2.400.000.000)  |                      |
|           | Công ty CP tập đoàn Trí tuệ Việt        | 3.388.587.591  | (3.388.587.591)  |                      | 3.388.587.591  | (3.388.587.591)  |                      |
|           | C/ty CP Xây lắp BĐS Điện lực Dầu khí VN | 4.647.859.576  | (4.647.859.576)  |                      | 4.647.859.576  | (4.647.859.576)  |                      |
|           | Công ty CP ĐT TM DV Hưng Thịnh Phát     | 2.722.601.459  | (2.722.601.459)  |                      | 2.722.601.459  | (2.722.601.459)  |                      |
|           | Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí          | 87.404.000     | (87.404.000)     |                      | 87.404.000     | (87.404.000)     |                      |
|           | Lê Danh Trung                           | 866.970        | (866.970)        |                      | 866.970        | (866.970)        |                      |
|           | Lê Thiện Thảo                           | 43.386.785     | (43.386.785)     |                      | 43.386.785     | (43.386.785)     |                      |
|           | Lê Tiến Dũng                            | 1.073.850.000  | (1.073.850.000)  |                      | 1.073.850.000  | (1.073.850.000)  |                      |
|           | Lê Việt Hưng                            | 55.471.500     | (55.471.500)     |                      | 55.471.500     | (55.471.500)     |                      |
|           | Nguyễn Duy Trinh                        | 330.000.000    | (330.000.000)    |                      | 330.000.000    | (330.000.000)    |                      |
|           | Nguyễn Mạnh Hà                          |                |                  |                      |                |                  |                      |
|           | Nguyễn Nam Sơn                          |                |                  |                      |                |                  |                      |

| TT         | CHỈ TIÊU                       | Số cuối năm          |                        |                      |                      | Số đầu năm             |                      |                      |                        |                      |
|------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|            |                                | Dư nợ gốc            | Dự phòng               | Giá trị sau dự phòng | Dư nợ gốc            | Dự phòng               | Giá trị sau dự phòng | Dư nợ gốc            | Dự phòng               | Giá trị sau dự phòng |
|            |                                |                      |                        |                      |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
|            |                                | 26.200.000           | (26.200.000)           |                      | 26.200.000           | (26.200.000)           |                      | 26.200.000           | (26.200.000)           |                      |
|            | Nguyễn Thu Hiền                | 50.000.000           | (50.000.000)           |                      | 50.000.000           | (50.000.000)           |                      | 50.000.000           | (50.000.000)           |                      |
|            | Nguyễn Thu Trang               | 1.305.275.904        | (1.305.275.904)        |                      | 1.305.275.904        | (1.305.275.904)        |                      | 1.305.275.904        | (1.305.275.904)        |                      |
|            | Nguyễn Thế Giang               | 1.489.916.210        | (1.489.916.210)        |                      | 1.489.916.210        | (1.489.916.210)        |                      | 1.489.916.210        | (1.489.916.210)        |                      |
|            | Nguyễn Thế Hưng                | 771.153              | (771.153)              |                      | 771.153              | (771.153)              |                      | 771.153              | (771.153)              |                      |
|            | Nguyễn Đình Hải                | 826.590              | (826.590)              |                      | 826.590              | (826.590)              |                      | 826.590              | (826.590)              |                      |
|            | Nguyễn Đình Hùng               | 2.733.965.290        | (2.733.965.290)        |                      | 2.733.965.290        | (2.733.965.290)        |                      | 2.733.965.290        | (2.733.965.290)        |                      |
|            | Nguyễn Đình Trung              | 207.680.221          | (207.680.221)          |                      | 207.680.221          | (207.680.221)          |                      | 207.680.221          | (207.680.221)          | 9.378.198            |
|            | Phạm Phương Duy                | 104.346.168          | (94.967.970)           | 9.378.198            | 104.346.168          | (94.967.970)           |                      | 104.346.168          | (94.967.970)           |                      |
|            | Phạm Thanh Thùy                | 26.000.000           | (26.000.000)           |                      | 26.000.000           | (26.000.000)           |                      | 26.000.000           | (26.000.000)           |                      |
|            | Phạm Đình Nam                  | 17.738.932           | (14.487.220)           | 3.251.712            | 17.738.932           | (14.487.220)           |                      | 17.738.932           | (14.487.220)           | 3.251.712            |
|            | Bảo hiểm thất nghiệp của CBCNV | 100.000.000          | (100.000.000)          |                      | 100.000.000          | (100.000.000)          |                      | 100.000.000          | (100.000.000)          |                      |
|            | Trương Thanh Hải               | 1.783.959            | (1.783.959)            |                      | 1.783.959            | (1.783.959)            |                      | 1.783.959            | (1.783.959)            |                      |
|            | Trần Anh Dũng                  | 1.301.199.000        | (1.301.199.000)        |                      | 1.301.199.000        | (1.301.199.000)        |                      | 1.301.199.000        | (1.301.199.000)        |                      |
|            | Trần Tiến Dũng                 | 389.152.000          | (389.152.000)          |                      | 389.152.000          | (389.152.000)          |                      | 389.152.000          | (389.152.000)          |                      |
|            | Trần Tâm                       | 1.059.398.420        | (1.059.398.420)        |                      | 1.059.398.420        | (1.059.398.420)        |                      | 1.059.398.420        | (1.059.398.420)        |                      |
|            | Trần Việt Hùng                 | 34.142.500           | (34.142.500)           |                      | 34.142.500           | (34.142.500)           |                      | 34.142.500           | (34.142.500)           |                      |
|            | Trần Đức Trung                 | 1.000.000            | (1.000.000)            |                      | 1.000.000            | (1.000.000)            |                      | 1.000.000            | (1.000.000)            |                      |
|            | Trừ Hoài Nam                   | 1.250.496            | (1.250.496)            |                      | 1.250.496            | (1.250.496)            |                      | 1.250.496            | (1.250.496)            |                      |
|            | Tường Thanh Tùng               | 606.840              | (606.840)              |                      | 606.840              | (606.840)              |                      | 606.840              | (606.840)              |                      |
|            | Võ Việt Dũng                   | 64.821.000           | (64.821.000)           |                      | 64.821.000           | (64.821.000)           |                      | 64.821.000           | (64.821.000)           |                      |
|            | Vũ Hồng Việt                   | 37.086.740           | (37.086.740)           |                      | 37.086.740           | (37.086.740)           |                      | 37.086.740           | (37.086.740)           |                      |
|            | Đình Duy Kỳ Vũ                 | 316.132.207          | (316.132.207)          |                      | 316.132.207          | (316.132.207)          |                      | 316.132.207          | (316.132.207)          |                      |
|            | Đoàn Anh Tuấn                  | 103.904.600          | (103.904.600)          |                      | 103.904.600          | (103.904.600)          |                      | 103.904.600          | (103.904.600)          |                      |
|            | Đào Ngọc Thiện                 | 3.910.300.307        | (3.910.300.307)        |                      | 3.910.300.307        | (3.910.300.307)        |                      | 3.910.300.307        | (3.910.300.307)        |                      |
| <b>III</b> | <b>Công nợ 141</b>             | <b>2.178.778.985</b> | <b>(2.178.778.985)</b> |                      | <b>2.178.778.985</b> | <b>(2.178.778.985)</b> |                      | <b>2.178.778.985</b> | <b>(2.178.778.985)</b> |                      |
|            | Nguyễn Văn Quyết               |                      |                        |                      |                      |                        |                      |                      |                        |                      |

07 NỢ XẤU

| TT | CHỈ TIÊU  | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         | Giá trị sau dự phòng | Giá trị sau dự phòng |
|----|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|    |   | Dư nợ gốc             | Dự phòng                | Dư nợ gốc             | Dự phòng                |                      |                      |
|    | Ngô Quang Tuấn                                    | 608.178.197           | (608.178.197)           | 608.178.197           | (608.178.197)           |                      |                      |
|    | Phạm Thị Bích Thủy                                | 95.654.018            | (95.654.018)            | 95.654.018            | (95.654.018)            |                      |                      |
|    | Phạm Thị Ngọc Loan                                | 192.607.543           | (192.607.543)           | 192.607.543           | (192.607.543)           |                      |                      |
|    | Đình Ngọc Bình                                    | 835.081.564           | (835.081.564)           | 835.081.564           | (835.081.564)           |                      |                      |
| IV | <b>Công nợ 331</b>                                | <b>1.556.991.292</b>  | <b>(1.556.991.292)</b>  | <b>1.556.991.292</b>  | <b>(1.556.991.292)</b>  |                      |                      |
|    | Công nợ BPN chuyển về                             | 755.113.800           | (755.113.800)           | 755.113.800           | (755.113.800)           |                      |                      |
|    | Buru điện Từ Liêm                                 | 11.843.952            | (11.843.952)            | 11.843.952            | (11.843.952)            |                      |                      |
|    | C/ty CP quản lý địa ốc dầu khí                    | 10.705.079            | (10.705.079)            | 10.705.079            | (10.705.079)            |                      |                      |
|    | Công ty CP Thiên Thạch                            | 112.502.500           | (112.502.500)           | 112.502.500           | (112.502.500)           |                      |                      |
|    | kiểm định xây dựng                                | 120.814.000           | (120.814.000)           | 120.814.000           | (120.814.000)           |                      |                      |
|    | Công ty CP Tư vấn TK 584.1                        | 52.418.000            | (52.418.000)            | 52.418.000            | (52.418.000)            |                      |                      |
|    | Công ty CP Tư vấn XD & TM Miền Trung              | 30.252.800            | (30.252.800)            | 30.252.800            | (30.252.800)            |                      |                      |
|    | Công ty Tiếp thị & Quảng cáo trực tuyến VN        | 14.000.000            | (14.000.000)            | 14.000.000            | (14.000.000)            |                      |                      |
|    | Tòa Án ND tp Hà Nội (Công ty TNHH Kiến trúc Jina) | 49.194.432            | (49.194.432)            | 49.194.432            | (49.194.432)            |                      |                      |
|    | TT tư vấn & kiểm định XD                          | 380.554.000           | (380.554.000)           | 380.554.000           | (380.554.000)           |                      |                      |
|    | TT Điện toán truyền số liệu KV1                   | 1.427.800             | (1.427.800)             | 1.427.800             | (1.427.800)             |                      |                      |
|    | TCT Hàng không Việt Nam                           | 8.650.000             | (8.650.000)             | 8.650.000             | (8.650.000)             |                      |                      |
|    | ĐD viễn thông quân đội Viettel                    | 9.514.929             | (9.514.929)             | 9.514.929             | (9.514.929)             |                      |                      |
| V  | <b>Các khoản nợ khó đòi khác(Ban CV4+Sàn)</b>     | <b>1.258.761.035</b>  | <b>(842.302.125)</b>    | <b>1.258.761.035</b>  | <b>(842.302.125)</b>    |                      |                      |
|    | <b>Cộng (I+II+III+IV)</b>                         | <b>52.400.712.133</b> | <b>(51.971.623.313)</b> | <b>52.559.139.509</b> | <b>(52.130.050.689)</b> |                      | <b>12.629.910</b>    |

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**PHỤ LỤC SỐ 03**

**18.1 - Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

| Chi tiêu             | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ Đầu tư Phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng       |
|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Năm trước</b>     |                        |                       |                          |                                 |                 |
| 1. Số dư đầu năm     | 500.000.000.000        | 12.675.912.755        | (258.744.193.665)        | -                               | 253.931.719.090 |
| 2. Số tăng trong năm | -                      | -                     | (7.230.179.276)          | -                               | (7.230.179.276) |
| - Lãi (lỗ) năm nay   | -                      | -                     | (7.230.179.276)          | -                               | (7.230.179.276) |
| - Tăng vốn trong năm | -                      | -                     | -                        | -                               | -               |
| 3. Số giảm trong năm | -                      | -                     | 12.031.448.181           | -                               | 12.031.448.181  |
| - Giảm khác          | -                      | -                     | 12.031.448.181           | -                               | 12.031.448.181  |
| 4. Số cuối năm       | 500.000.000.000        | 12.675.912.755        | (278.005.821.122)        | -                               | 234.670.091.633 |
| <b>Năm nay</b>       |                        |                       |                          |                                 |                 |
| 1. Số dư đầu năm     | 500.000.000.000        | 12.675.912.755        | (278.005.821.122)        | -                               | 234.670.091.633 |
| 2. Số tăng trong năm | -                      | -                     | 673.500.425              | 399.006.519                     | 1.072.506.944   |
| - Lãi (lỗ) năm nay   | -                      | -                     | 673.500.425              | (993.481)                       | 672.506.944     |
| - Tăng vốn trong năm | -                      | -                     | -                        | 400.000.000                     | 400.000.000     |
| 3. Số giảm trong năm | -                      | -                     | -                        | -                               | -               |
| - Giảm do hợp nhất   | -                      | -                     | -                        | -                               | -               |
| 4. Số cuối năm       | 500.000.000.000        | 12.675.912.755        | (277.332.320.697)        | 399.006.519                     | 235.742.598.577 |

**VII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN**

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

**PHỤ LỤC SỐ 04**  
Đơn vị tính: đồng

| TT | Năm nay  | Kinh doanh Bất động sản | Dịch vụ       | Khác            | Tổng bộ phận đã báo cáo | Loại trừ | Tổng cộng toàn DN |
|----|--|-------------------------|---------------|-----------------|-------------------------|----------|-------------------|
| 1  | Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài                | 20.012.128.003          | 3.213.902.145 |                 | 23.226.030.148          |          | 23.226.030.148    |
| 2  | Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác        |                         |               |                 | 0                       | 0        | 0                 |
| 3  | Khấu hao và chi phí phân bổ                          | 19.426.731.235          | 1.563.559.899 |                 | 20.990.291.134          | 0        | 20.990.291.134    |
| 4  | Khấu hao và chi phí không phân bổ                    |                         |               | 6.652.502.928   | 6.652.502.928           |          | 6.652.502.928     |
| 5  | Tổng cộng chi phí(3+4)                               | 19.426.731.235          | 1.563.559.899 | 6.652.502.928   | 27.642.794.062          |          | 27.642.794.062    |
| 6  | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                    | 585.396.768             | 1.650.342.246 | (6.652.502.928) | (4.416.763.914)         |          | (4.416.763.914)   |
| 7  | Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ |                         |               |                 | 2.502.815.000           |          | 2.502.815.000     |
| 8  | Nợ phải trả bộ phận không phân bổ                    |                         |               |                 | 163.284.133.705         |          | 163.284.133.705   |

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

