

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	7 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	14 - 37

NGÃNG
CÔNG
PKF
CH
TH
HỒ
NH RI

5
N
E
V
T

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0302556594

Mã chứng khoán: NVN.

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Hoạt động của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

1540-
CÔNG TY CỔ PHẦN
NHÀ VIỆT NAM
CHÍNH
HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Quách Tuấn Hải	Chủ tịch
- Ông Trần Văn Thành	Thành viên
- Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng ban
- Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
- Ông Trần Văn Lộc	Thành viên

Tổng Giám đốc – người đại diện theo pháp luật Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là Ông Trần Văn Thành.

3. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đính kèm.

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng, không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

7. Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

30/12
TNHH
NH
PHỐ
MINH
KHAI

30/12
30/12
30/12

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

- 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

8. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH!

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2023

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2023

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trần Văn Thành
Tổng Giám đốc

Quách Tuấn Hải
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 006/2023/BCKT-PKF.HCMC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, được lập ngày 08 tháng 03 năm 2023 từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trong yếu tố 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận được danh sách các nền đất còn tồn của các dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị 155.025.873.542 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 158.929.600.814 tỷ VND). Các thủ tục thay thế cũng không cho phép chúng tôi xác định tình hiện hữu cũng như giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục hàng tồn kho nêu trên. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư của khoản mục nêu trên cũng như ảnh hưởng các số dư này đến các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận đủ thư xác nhận số dư công nợ của các khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được thể hiện trên các khoản mục như sau:

- "Phải thu khách hàng" với số tiền là 805.376.000 VND;
- "Người mua trả tiền trước" với số tiền là 5.624.040.566 VND.



Chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế khác để xác định tính đúng đắn của các khoản công nợ này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản phải thu khách hàng và các khoản người mua trả tiền trước đã được ghi nhận và chưa được ghi nhận, cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.



Trương Quang Trung
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1752-2023-242-1

Nguyễn Thị Hoàng Vân
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1561-2022-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		161.655.545.247	167.299.244.149
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	451.314.768	1.111.286.398
Tiền	111		451.314.768	1.111.286.398
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		805.376.000	1.885.376.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	805.376.000	805.376.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	150.000.000
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	-	930.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.4	155.025.873.542	158.929.600.814
Hàng tồn kho	141		155.025.873.542	158.929.600.814
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.372.980.937	5.372.980.937
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	5.372.980.937	5.372.980.937
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.342.674.564	1.904.749.261
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		26.731.777	66.829.444
Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	26.731.777	66.829.444
- Nguyên giá	222		2.232.340.057	2.232.340.057
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.205.608.280)	(2.165.510.613)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.6	-	-
- Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(33.700.000)	(33.700.000)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí XD/CB dở dang	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.7	2.315.942.787	1.837.919.817
Đầu tư vào công ty con	251		15.500.000.000	15.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		(13.184.057.213)	(13.662.080.183)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
CỘNG TÀI SẢN	270		163.998.219.811	169.203.993.410

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
NỢ PHẢI TRẢ	300		160.699.320.884	156.464.565.400
Nợ ngắn hạn	310		160.699.320.884	155.714.565.400
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	352.311.706	352.311.706
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	5.624.040.566	9.328.888.838
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	46.035.653	37.697.752
Phải trả người lao động	314		-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	50.294.576.355	40.179.904.300
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	993.593.800	50.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	102.863.000.000	105.240.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.13	525.762.804	525.762.804
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		-	750.000.000
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	750.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.298.898.927	12.739.428.010
Vốn chủ sở hữu	410	5.15	3.298.898.927	12.739.428.010
Vốn góp của chủ sở hữu	411		106.568.000.000	106.568.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		106.568.000.000	106.568.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		61.762.000.000	61.762.000.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.440.137.907	1.440.137.907
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(166.471.238.980)	(157.030.709.897)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(157.030.709.897)	(285.723.123.206)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.440.529.083)	128.692.413.309
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		163.998.219.811	169.203.993.410

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Anh



Nguyễn Thế Anh



Trần Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	10.364.313.636	11.281.726.418
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	10.364.313.636	11.281.726.418
Giá vốn hàng bán	11	6.2	10.335.030.553	8.159.705.045
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.283.083	3.122.021.373
Doanh thu hoạt động tài chính	21		122.413	313.578
Chi phí tài chính	22	6.3	9.786.649.086	11.734.968.947
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.264.672.055	10.178.558.904
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	2.117.683.679	2.766.785.341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(11.874.927.269)	(11.379.419.337)
Thu nhập khác	31	6.5	2.434.398.185	149.107.264.462
Chi phí khác	32	6.6	-	9.035.431.816
Lợi nhuận khác	40		2.434.398.185	140.071.832.646
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9.440.529.083)	128.692.413.309
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.7	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(9.440.529.083)	128.692.413.309

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Anh



Nguyễn Thế Anh



Trần Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(9.440.529.083)	128.692.413.309
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	40.097.667	40.097.667
- Các khoản dự phòng	03	(478.022.970)	1.556.410.043
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	-
- Chi phí lãi vay	06	10.264.672.055	10.178.558.904
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	386.217.669	140.467.479.924
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.080.000.000	3.562.929.572
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	3.903.727.272	3.508.705.044
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.652.916.571)	(149.978.573.245)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(41.889.448)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.717.028.370	(2.481.348.154)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	266.000.000	6.900.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.643.000.000)	(3.800.000.000)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.377.000.000)	3.100.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.111.286.398	492.634.552
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	451.314.768	1.111.286.398

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Anh



Nguyễn Thế Anh



Trần Văn Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0302556594

Mã chứng khoán: NVN

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

Nhân sự

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số cán bộ nhân viên Công ty là 06 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 08 người).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở chính đặt tại 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có Công ty con như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4.3. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dự các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Bất động sản dở dang: chi phí của các dự án đang thực hiện bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp dự án đang thực hiện.
- Thành phẩm bất động sản: chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định hữu hình khác	03

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của công ty như sau:

- Phần mềm máy tính khấu hao trong 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần luy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối các chính sách và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

4.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

4.8. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, 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.

08/08/2023
TN
NI
PH
MP
30

08/08/2023
TN
NI
PH
MP
30

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4.10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.12. Doanh thu

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng (giảm) khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm

Doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác bao gồm

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; ...

4.13. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm chi phí lãi vay và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.

4.14. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Công ty là 10%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính riêng và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4.15. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: 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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.16. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

4.17. Lãi/Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Tiền mặt	347.206.330	895.792.977
Tiền gửi ngân hàng	104.108.438	215.493.421
Cộng	451.314.768	1.111.286.398

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
<i>Phải thu phần đất nền</i>	<i>785.400.000</i>	<i>785.400.000</i>
- Dự án Khu dân cư BCR	785.400.000	785.400.000
- <i>Phải thu phần xây dựng nhà</i>	<i>19.976.000</i>	<i>19.976.000</i>
Cộng	805.376.000	805.376.000

5.3 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	-	-	930.000.000	-
- Công ty TNHH MTV The BCR (*)	-	-	930.000.000	-
Cộng	-	-	930.000.000	-

(*) Là bên liên quan của Công ty.

5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	<i>155.025.873.542</i>	<i>-</i>	<i>158.929.600.814</i>	<i>-</i>
- Dự án The BCR	106.897.416.666	-	106.897.416.666	-
- Dự án 67 nền	17.991.234.249	-	17.991.234.249	-
- Dự án Trường Thạnh 1	24.529.334.743	-	24.529.334.743	-
- Các chi phí đầu tư khác	5.607.887.884	-	5.607.887.884	-
- Chi phí xây dựng nhà	-	-	3.903.727.272	-
Cộng	155.025.873.542	-	158.929.600.814	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.5 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Tài sản cố định hữu hình khác (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá					
01/01/2022	308.127.999	1.519.469.058	265.229.364	139.513.636	2.232.340.057
31/12/2022	308.127.999	1.519.469.058	265.229.364	139.513.636	2.232.340.057
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Giá trị hao mòn					
01/01/2022	308.127.999	1.519.469.058	198.399.920	139.513.636	2.165.510.613
Tăng trong năm	-	-	40.097.667	-	40.097.667
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2022	308.127.999	1.519.469.058	238.497.586	139.513.636	2.205.608.280
Giá trị còn lại					
01/01/2022	-	-	66.829.444	-	66.829.444
31/12/2022	-	-	26.731.777	-	26.731.777

5.6 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá (VND)	Hao mòn lũy kế (VND)	Giá trị còn lại (VND)
01/01/2022	33.700.000	33.700.000	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2022	33.700.000	33.700.000	-

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 33.700.000 đồng.

5.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	15.500.000.000	13.184.057.213	(*)	15.500.000.000	13.662.080.183	(*)
Công ty TNHH MTV The BCR	15.500.000.000	13.184.057.213	(*)	15.500.000.000	13.662.080.183	(*)
Cộng	15.500.000.000	13.184.057.213	(*)	15.500.000.000	13.662.080.183	(*)

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Công ty TNHH MTV The BCR

Công ty TNHH MTV The BCR được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310767091 ngày 09/04/2011, thay đổi lần thứ 13 ngày 07/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0 3 1 0 7 6 7 0 9 1

Địa chỉ: Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Công ty TNHH MTV The BCR – Nhà hàng The BCR tại số 83 Đường Đ3, Khu dân cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

Mã số thuế chi nhánh: 0 3 1 0 7 6 7 0 9 1 – 0 0 1

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó);
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ kinh doanh hoạt động của các sân nhảy, quầy bar, karaoke, phòng trà ca nhạc);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Chi tiết: Lưu giữ hàng hóa (trừ kinh doanh kho bãi);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn dụng cụ thể thao;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác. Chi tiết: cho thuê thiết bị âm thanh;
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Bán buôn rượu mạnh; rượu vang; bia; đồ uống có hoặc không có ga: nước cam, chanh, nước quả khác, nước ngọt; nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ rượu mạnh; rượu vang; bia; đồ uống có hoặc không có ga: nước cam, chanh, nước quả khác, nước ngọt; nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: dịch vụ cho thuê lều trại du lịch;
- Giáo dục thể thao và giải trí (trừ vũ trường).

Tình hình biến động các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Số đầu năm	13.662.080.183	12.105.670.140
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng trong năm	(478.022.970)	1.556.410.043
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	13.184.057.213	13.662.080.183

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.8 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Điện Phú Hạnh (*)	221.668.943	221.668.943	221.668.943	221.668.943
- Công ty TNHH Lê Hồng Gia (*)	40.291.704	40.291.704	40.291.704	40.291.704
- Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo (*)	32.800.000	32.800.000	32.800.000	32.800.000
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ & Môi trường Á Đông (*)	29.500.000	29.500.000	29.500.000	29.500.000
- Công ty TNHH Điện Bách Khoa (*)	10.127.059	10.127.059	10.127.059	10.127.059
- Các nhà cung cấp khác (*)	17.924.000	17.924.000	17.924.000	17.924.000
Cộng	352.311.706	352.311.706	352.312.047	352.312.047

(*) Các công nợ phải trả đều đã quá hạn chưa thanh toán.

5.9 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Ứng trước phần đất nền	2.088.968.000	2.088.968.000
- Dự án Khu dân cư BCR	2.088.968.000	2.088.968.000
- Ứng trước phần xây dựng nhà	3.535.072.566	7.239.920.838
Cộng	5.624.040.566	9.328.888.838

5.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	46.035.653	46.035.653	37.697.752	37.697.752
Cộng	46.035.653	46.035.653	37.697.752	37.697.752

Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022 (VND)		Số phát sinh trong năm (VND)		31/12/2022 (VND)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT phải nộp	37.697.752	-	328.658.768	320.320.867	46.035.653	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.372.980.937	-	-	-	5.372.980.937
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	4.105.000	4.105.000	-	-
Thuế đất	-	-	42.475.802	42.475.802	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	37.697.752	5.372.980.937	378.239.570	369.901.669	46.035.653	5.372.980.937

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Lãi vay cá nhân phải trả	49.547.303.627	49.547.303.627	39.282.631.572	39.282.631.572
- Chi phí liên quan đến hoạt động xây lắp	747.272.728	747.272.728	747.272.728	747.272.728
- Chi phí dịch vụ khác	-	-	150.000.000	150.000.000
Cộng	50.294.576.355	50.294.576.355	40.179.904.300	40.179.904.300

5.12 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhận ký quỹ, ký cược	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Phải trả khác	943.593.800	943.593.800	-	-
<i>Phải trả khác cho bên liên quan</i>	<i>935.000.000</i>	<i>935.000.000</i>	-	-
- Công ty TNHH một thành viên The BCR	935.000.000	935.000.000	-	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>8.593.800</i>	<i>8.593.800</i>	-	-
- Các khoản phải trả khác	8.593.800	8.593.800	-	-
Cộng	993.593.800	993.593.800	50.000.000	50.000.000

5.13 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Số đầu năm	525.762.804	525.762.804
Tăng do trích lập lợi nhuận	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	525.762.804	525.762.804

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.14 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay cá nhân (i)</i>	102.863.000.000	102.863.000.000	105.240.000.000	105.240.000.000
- Quách Thị Tú Anh (*)	102.863.000.000	102.863.000.000	102.640.000.000	102.640.000.000
- Phạm Ngọc Phương	-	-	2.600.000.000	2.600.000.000
Cộng	102.863.000.000	102.863.000.000	105.240.000.000	105.240.000.000

(i) Là các khoản vay tín chấp chịu lãi suất từ 8%/năm đến 10%/năm.

(*) Là bên có liên quan của Công ty.

Tình hình biến động của các khoản vay ngắn hạn như sau:

	01/01/2022 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2022 (VND)
<i>Vay cá nhân</i>	105.240.000.000	266.000.000	(2.643.000.000)	102.863.000.000
- Quách Thị Tú Anh	102.640.000.000	223.000.000	-	102.863.000.000
- Phạm Ngọc Phương	2.600.000.000	43.000.000	(2.643.000.000)	-
Cộng	105.240.000.000	266.000.000	(2.643.000.000)	102.863.000.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.15 Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận chưa phân phối (VND)	Tổng (VND)
01/01/2021	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(285.723.123.206)	(115.952.985.299)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	128.692.413.309	128.692.413.309
31/12/2021	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(157.030.709.897)	12.739.428.010
01/01/2022	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(157.030.709.897)	12.739.428.010
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(9.440.529.083)	(9.440.529.083)
31/12/2022	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(166.471.238.980)	3.298.898.927



19/12/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Cổ phiếu

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.656.800	10.656.800
- Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
- Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Tổng doanh thu	10.364.313.636	11.281.726.418
- Doanh thu đất nền	17.727.273	9.478.416.417
- Doanh thu xây dựng nhà	10.346.586.363	1.803.310.001
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	10.364.313.636	11.281.726.418
- Doanh thu thuần đất nền	17.727.273	9.478.416.417
- Doanh thu thuần xây dựng nhà	10.346.586.363	1.803.310.001

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
- Giá vốn kinh doanh đất nền	-	6.821.877.771
- Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	10.335.030.553	1.337.827.274
Cộng	10.335.030.553	8.159.705.045

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

6.3. Chi phí tài chính

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
- Chi phí lãi vay phát sinh	10.264.672.055	10.178.558.904
- Trích/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty con	(478.022.969)	1.556.410.043
Cộng	9.786.649.086	11.734.968.947

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	1.161.812.150	2.175.175.877
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.097.667	40.097.667
- Thuế, phí và lệ phí	45.475.802	70.448.399
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	870.298.060	481.063.398
Cộng	2.117.683.679	2.766.785.341

6.5. Thu nhập khác

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
- Chi phí lãi vay phải trả được miễn theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân ngày 01/07/2021	-	148.160.367.799
- Thu phí bảo dưỡng	2.434.398.185	946.896.663
Cộng	2.434.398.185	149.107.264.462

6.6. Chi phí khác

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
- Chi phí phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	-	5.941.904.369
- Chi phí khác	-	3.093.527.447
Cộng	-	9.035.431.816

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Cộng	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được dự tính như sau:

	Năm 2022 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.440.271.083)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	
Điều chỉnh tăng	10.264.549.642
Chi phí không hợp lệ	-
Chi phí lãi vay không được trừ	10.264.549.642
Điều chỉnh giảm	-
Thu nhập chịu thuế	824.278.559
Chuyển lỗ từ các năm trước	(824.278.559)
Thu nhập tính thuế	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hữu	-

**7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU
CHUYÊN TIỀN TỆ****7.1. Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
+ Lãi vay cá nhân chưa trả	10.264.672.055	10.178.558.904
+ Lãi phải trả Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân được miễn/giảm	-	(148.160.367.799)

8 THÔNG TIN KHÁC**8.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác: không có****8.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2022) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.



19/ 5/ 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

8.3. Thông tin về các bên có liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Trần Văn Thành	Thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên quản lý chủ chốt
- Bà Quách Thị Tú Anh	Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Trần Đức Khiêm	Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên quản lý chủ chốt
- Ông Trần Anh Thi	Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Ông Trần Văn Thành – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	232.360.000	227.360.000
Cộng	232.360.000	227.360.000

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan sau:

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Vay tiền bên liên quan	223.000.000	6.100.000.000
Bà Quách Thị Tú Anh	223.000.000	6.100.000.000
Trả tiền vay bên liên quan	-	3.800.000.000
Bà Quách Thị Tú Anh	-	3.800.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan sau:

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Bà Quách Thị Tú Anh		
Phải trả tiền vay	102.863.000.000	102.640.000.000
Cộng nợ phải trả	102.863.000.000	102.640.000.000

Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV The BCR	Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Nghiệp vụ với các bên liên quan

Trong năm tài chính các nghiệp vụ của Công ty với các bên có liên quan như sau:

	Năm 2022 (VND)	Năm 2021 (VND)
Cho mượn		
Công ty TNHH MTV The BCR	-	200.000.000
Trả tiền mượn		
Công ty TNHH MTV The BCR	930.000.000	400.000.000
Mượn tiền		
Công ty TNHH MTV The BCR	935.000.000	-

Số dư với các bên liên quan:

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Công ty TNHH MTV The BCR		
Phải thu ngắn hạn khác	-	930.000.000
Cộng nợ phải thu	-	930.000.000

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Công ty TNHH MTV The BCR		
Phải trả ngắn hạn khác	935.000.000	-
Cộng nợ phải trả	935.000.000	-

8.4. Công cụ tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
31/12/2022			
Giá trị ghi sổ:			
Tiền và các khoản tương đương tiền	451.314.768	-	451.314.768
Phải thu khách hàng	805.376.000	-	805.376.000
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	1.256.690.768	-	1.256.690.768
31/12/2022			
Phải trả cho người bán	352.311.706	-	352.311.706
Chi phí phải trả	50.294.576.355	-	50.294.576.355
Phải trả khác	993.593.800	-	993.593.800
Vay và nợ thuê tài chính	102.863.000.000	-	102.863.000.000
Tổng cộng	154.503.481.861	-	154.503.481.861
Chênh lệch thanh khoản thuần	(153.246.791.093)	-	(153.246.791.093)
01/01/2022			
Giá trị ghi sổ:			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.111.286.398	-	1.111.286.398
Phải thu khách hàng	805.376.000	-	805.376.000
Các khoản phải thu khác	930.000.000	-	930.000.000
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	2.846.662.398	-	2.846.662.398
01/01/2022			
Phải trả cho người bán	352.311.706	-	352.311.706
Chi phí phải trả	40.179.904.300	-	40.179.904.300
Phải trả khác	50.000.000	750.000.000	800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	105.240.000.000	-	105.240.000.000
Tổng cộng	145.822.216.006	750.000.000	146.572.216.006
Chênh lệch thanh khoản thuần	(142.975.553.608)	(750.000.000)	(143.725.553.608)

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là cao. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

(iv) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	451.314.768	1.111.286.398	451.314.768	1.111.286.398
Phải thu khách hàng	805.376.000	805.376.000	805.376.000	805.376.000
Các khoản phải thu khác	-	930.000.000	-	930.000.000
Tổng cộng	1.256.690.768	2.846.662.398	1.256.690.768	2.846.662.398
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	352.311.706	352.311.706	352.311.706	352.311.706
Chi phí phải trả	50.294.576.355	40.179.904.300	50.294.576.355	40.179.904.300
Phải trả khác	993.593.800	800.000.000	993.593.800	800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	102.863.000.000	105.240.000.000	102.863.000.000	105.240.000.000
Tổng cộng	154.503.481.861	146.572.216.006	154.503.481.861	146.572.216.006

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2022 và ngày 01/01/2022. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

8.5. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

8.6. Tính hoạt động liên tục của Công ty

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

8.7. Báo cáo bộ phận**8.7.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Công ty không tiến hành lập báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

8.7.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hiện nay chủ yếu hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Tổng Giám đốc không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Thế Anh

Nguyễn Thế Anh

Trần Văn Thành

