

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 - 5   |
| 2. Báo cáo kiểm toán độc lập                    | 6 - 7   |
| 3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán |         |
| - Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 8 - 11  |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 12      |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 13 - 14 |
| - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 15 - 40 |

5134  
CÔNG  
PKF  
CH  
TH  
HỒ  
CHÍ MINH

VI  
VI  
VI

**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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (Công ty) và Công ty TNHH MTV The BCR (Công ty con) (dưới đây gọi tắt là "Nhóm 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.

0302556594

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
NHÀ VIỆT  
NAM  
THE BCR

0302556594

## 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

#### 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 hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Tổng 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 hợp nhất đã được kiểm toán của Nhóm 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Nhóm Công ty.

0.007  
TNHH  
NHA  
VIET  
NAM  
PHỐ  
MINH  
3.001

10/11/2022

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

**7. Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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;
- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Nhóm Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**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

**8. Ý kiến của Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

**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 hợp nhất 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: 007/2023/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam ("Công ty") và Công ty TNHH MTV The BCR ("Công ty con") (dưới đây gọi tắt là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 08 tháng 03 năm 2023 từ trang 08 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán 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 tính 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi không thể 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 hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

#### 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>161.852.062.595</b> | <b>167.175.306.673</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền               | 110        | 5.1         | 622.137.667            | 1.203.906.948          |
| Tiền   | 111        |             | 622.137.667            | 1.203.906.948          |
| 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        |             | 808.376.000            | 960.376.000            |
| 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         | 3.000.000              | 5.000.000              |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |             | -                      | -                      |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| Hàng tồn kho                                     | 140        | 5.4         | 155.048.567.991        | 159.621.049.387        |
| Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 155.048.567.991        | 159.621.049.387        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | -                      | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 150        |             | 5.372.980.937          | 5.389.974.338          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | 5.5a        | -                      | 316.677                |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | -                      | 16.676.724             |
| 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2022</b>      | <b>01/01/2022</b>      |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>1.232.704.793</b>   | <b>2.054.481.275</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | -                      | -                      |
| Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211          |                    | -                      | -                      |
| Trả trước cho người bán dài hạn              | 212          |                    | -                      | -                      |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213          |                    | -                      | -                      |
| Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214          |                    | -                      | -                      |
| Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215          |                    | -                      | -                      |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216          |                    | -                      | -                      |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        | 219          |                    | -                      | -                      |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b>   |                    | <b>1.227.693.231</b>   | <b>1.935.743.564</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 5.6                | 1.227.693.231          | 1.935.743.564          |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 7.835.398.094          | 8.895.500.658          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223          |                    | (6.607.704.863)        | (6.959.757.094)        |
| 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          | 5.7                | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                 | 228          |                    | 33.700.000             | 33.700.000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 229          |                    | (33.700.000)           | (33.700.000)           |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b>   |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                 | 231          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 232          |                    | -                      | -                      |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b>   |                    | -                      | -                      |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                      | -                      |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | -                      | -                      |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   |                    | -                      | -                      |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | -                      | -                      |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | -                      | -                      |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          |                    | -                      | -                      |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)         | 254          |                    | -                      | -                      |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | <b>5.011.562</b>       | <b>118.737.711</b>     |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 5.5b               | 5.011.562              | 118.737.711            |
| Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262          |                    | -                      | -                      |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263          |                    | -                      | -                      |
| Tài sản dài hạn khác                         | 268          |                    | -                      | -                      |
| Lợi thế thương mại                           | 269          |                    | -                      | -                      |
| <b>CỘNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b>   |                    | <b>163.084.767.388</b> | <b>169.229.787.948</b> |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>159.785.868.461</b> | <b>156.490.359.938</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>159.785.868.461</b> | <b>155.740.359.938</b> |
| 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          | 9.329.188.838          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 313        | 5.10        | 67.583.230             | 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        | 5.12a       | 58.593.800             | 75.494.538             |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | 5.13        | 102.863.000.000        | 105.240.000.000        |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |             | -                      | -                      |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        | 5.14        | 525.762.804            | 525.762.804            |
| Quỹ bình ổn giá                            | 323        |             | -                      | -                      |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>-</b>               | <b>750.000.000</b>     |
| 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        | 5.12b       | -                      | 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    | <b>400</b> |             | <b>3.298.898.927</b>   | <b>12.739.428.010</b>  |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                    | <b>410</b> | <b>5.15</b> | <b>3.298.898.927</b>   | <b>12.739.428.010</b>  |
| 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        |             | -                      | -                      |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 429        |             | -                      | -                      |
| <b>Nguồn kinh phí</b>                    | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| Nguồn kinh phí                           | 432        |             | -                      | -                      |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ        | 433        |             | -                      | -                      |
| <b>CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    | <b>440</b> |             | <b>163.084.767.388</b> | <b>169.229.787.948</b> |

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 HỢP NHẤT**

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         | 12.068.911.498          | 12.784.829.816          |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        |             | -                       | -                       |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> | <b>6.1</b>  | <b>12.068.911.498</b>   | <b>12.784.829.816</b>   |
| Giá vốn hàng bán                                       | 11        | 6.2         | 11.677.512.575          | 10.451.502.958          |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>391.398.923</b>      | <b>2.333.326.858</b>    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        |             | 163.744                 | 402.241                 |
| Chi phí tài chính                                      | 22        | 6.3         | 10.264.672.055          | 10.178.558.904          |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                       | 23        |             | 10.264.672.055          | 10.178.558.904          |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh    | 24        |             | -                       | -                       |
| Chi phí bán hàng                                       | 25        | 6.4         | -                       | 20.932.636              |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                           | 26        | 6.5         | 2.253.431.282           | 3.514.966.341           |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>         | <b>30</b> |             | <b>(12.126.540.670)</b> | <b>(11.380.728.782)</b> |
| Thu nhập khác  | 31        | 6.6         | 2.688.187.093           | 149.118.301.862         |
| Chi phí khác   | 32        | 6.7         | 2.175.506               | 9.045.159.771           |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                  | <b>40</b> |             | <b>2.686.011.587</b>    | <b>140.073.142.091</b>  |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               | <b>50</b> |             | <b>(9.440.529.083)</b>  | <b>128.692.413.309</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành           | 51        |             | -                       | -                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại            | 52        |             | -                       | -                       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>        | <b>60</b> |             | <b>(9.440.529.083)</b>  | <b>128.692.413.309</b>  |
| <i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>   | <i>61</i> |             | <i>(9.440.529.083)</i>  | <i>128.692.413.309</i>  |
| <i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>  | <i>62</i> |             | <i>-</i>                | <i>-</i>                |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                               | 70        | 6.9         | (886)                   | 12.076                  |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                             | 71        | 6.9         | (886)                   | 12.076                  |

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 HỢP NHẤT (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               |
|--|-----------|----------------------|------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |           |                      |                        |
| 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        | 598.643.189          | 756.585.367            |
| - Các khoản dự phòng   | 03        | -                    | -                      |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        | -                    | -                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | (228.013.657)        | -                      |
| - 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        | 1.194.772.504        | 139.627.557.580        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        | 1.098.676.724        | 5.051.961.516          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        | 4.572.481.396        | 3.557.107.764          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (5.522.163.532)      | (151.225.419.355)      |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        | 114.042.826          | 406.610.903            |
| - 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        | -                    | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>1.457.809.918</b> | <b>(2.624.071.040)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |                      |                        |
| 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        | 337.420.801          | -                      |
| 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        | -                    | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>337.420.801</b>   | <b>-</b>               |

**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 HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)**

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Năm 2022               | Năm 2021             |
|---|-----------|------------------------|----------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |                        |                      |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        | -                      | -                    |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        | -                      | -                    |
| Tiền thu từ đi vay  | 33        | 266.000.000            | 7.000.000.000        |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (2.643.000.000)        | (3.900.000.000)      |
| Tiền trả nợ thuê tài chính  | 35        | -                      | -                    |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        | -                      | -                    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     | <b>40</b> | <b>(2.377.000.000)</b> | <b>3.100.000.000</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>  |           |                        |                      |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm  | 50        | (581.769.281)          | 475.928.960          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | 60        | 1.203.906.948          | 727.977.988          |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm   | 70        | 622.137.667            | 1.203.906.948        |

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thế Anh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thế Anh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Văn Thành

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 sản 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 Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ (nhà hàng, painball và các dịch vụ khác).

**Nhân sự**

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



## 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 HỢP NHẤT (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 Nhóm 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.

#### Tổng số các công ty con: 01 (một) công ty

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 (một) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

#### Danh sách công ty con quan trọng được hợp nhất

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

## 2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty mẹ và Công ty con áp dụng 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

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

### 4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**4.2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam ("Công ty") và Công ty TNHH MTV The BCR ("Công ty con") (dưới đây gọi tắt là "Nhóm Công ty"). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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

Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán được áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của Công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày ở mục hợp nhất trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Nhóm Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**4.3. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Nhóm 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.

**4.4. Tiền**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**4.5. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Nhóm 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 dư 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).

**4.6. 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**4.7. 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> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 10            |
| 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

**4.9. 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.

**4.10. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Nhóm 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.

**4.11. 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.

**4.12. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**4.13. 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.

**4.14. 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.

***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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.

***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; ...

**4.15. Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính của Nhóm Công ty bao gồm chi phí lãi vay.

**4.16. Thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

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

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):***

Nhóm 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 hoàn 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**4.17. 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 Nhóm 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 Nhóm 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.

**4.18. 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.

**4.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.



**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 HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT****5.1 Tiền**

|                    | 31/12/2022<br>(VND) | 01/01/2022<br>(VND)  |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 472.110.312         | 901.638.904          |
| Tiền gửi ngân hàng | 150.027.355         | 302.268.044          |
| <b>Cộng</b>        | <b>622.137.667</b>  | <b>1.203.906.948</b> |

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                   | 31/12/2022<br>(VND) | 01/01/2022<br>(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>   |
| <b>Cộng</b>                       | <b>805.376.000</b>  | <b>805.376.000</b>  |

**5.3 Phải thu ngắn hạn khác**

|                                    | 31/12/2022<br>(VND) |          | 01/01/2022<br>(VND) |          |
|------------------------------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
|                                    | Giá trị             | Dự phòng | Giá trị             | Dự phòng |
| - Tạm ứng                          | -                   | -        | 2.000.000           | -        |
| - Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 3.000.000           | -        | 3.000.000           | -        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3.000.000</b>    | <b>-</b> | <b>5.000.000</b>    | <b>-</b> |

**5.4 Hàng tồn kho**

|  | 31/12/2022<br>(VND)    |          | 01/01/2022<br>(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>158.929.600.814</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          | -        |
| <b>Hàng hóa</b>                            | <b>22.694.449</b>      | <b>-</b> | <b>691.448.573</b>     | <b>-</b> |
| <b>Cộng</b>                                | <b>155.048.567.991</b> | <b>-</b> | <b>159.621.049.387</b> | <b>-</b> |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**5.5 Chi phí trả trước****a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                             | 01/01/2022<br>(VND) | Tăng trong<br>năm<br>(VND) | Kết chuyển<br>vào chi phí<br>trong năm<br>(VND) | 31/12/2022<br>(VND) |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------|---|---------------------|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 250.000             | -                          | (250.000)                                       | -                   |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ  | 66.677              | -                          | (66.677)  | -                   |
| <b>Cộng</b>                 | <b>316.677</b>      | <b>-</b>                   | <b>(316.677)</b>                                | <b>-</b>            |

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

|                             | 01/01/2022<br>(VND) | Tăng trong<br>năm<br>(VND) | Kết chuyển<br>vào chi phí<br>trong năm<br>(VND) | 31/12/2022<br>(VND) |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------|---|---------------------|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 32.878.287          | 2.644.545                  | (33.165.831)                                    | 2.357.001           |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ  | 85.859.424          | -                          | (83.204.863)                                    | 2.654.561           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>118.737.711</b>  | <b>2.644.545</b>           | <b>(116.370.694)</b>                            | <b>5.011.562</b>    |



M.S.C.N.031  
THÀNH

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>(VND) | Máy móc,<br>thiết bị<br>(VND) | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>(VND) | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>(VND) | Tài sản cố định<br>hữu hình khác<br>(VND) | Cộng<br>(VND)        |
|--|------------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                            |                                    |                               |   |                                       |   |                      |
| 01/01/2022                                   | 4.354.253.423                      | 1.228.342.931                 | 1.519.469.058                               | 1.653.921.610                         | 139.513.636                               | 8.895.500.658        |
| Tăng trong năm                               | -                                  | -                             | -   | -                                     | -   | -                    |
| Giảm trong năm                               | -                                  | (739.959.023)                 | -   | (320.143.541)                         | -   | (1.060.102.564)      |
| <b>31/12/2022</b>                            | <b>4.354.253.423</b>               | <b>488.383.908</b>            | <b>1.519.469.058</b>                        | <b>1.333.778.069</b>                  | <b>139.513.636</b>                        | <b>7.835.398.094</b> |
| <i>Trong đó:</i>                             |                                    |                               |   |                                       |   |                      |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | 112.620.677                        | 488.383.908                   | 1.519.469.058                               | 1.213.485.069                         | 139.513.636                               | 3.473.472.348        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                |                                    |                               |   |                                       |   |                      |
| 01/01/2022                                   | 2.658.290.258                      | 1.120.151.200                 | 1.519.469.058                               | 1.522.332.941                         | 139.513.636                               | 6.959.757.094        |
| Khấu hao trong năm                           | 495.001.714                        | 26.376.330                    | -   | 77.265.155                            | -   | 598.643.199          |
| Giảm trong năm                               | -                                  | (658.143.622)                 | -   | (292.551.808)                         | -   | (950.695.430)        |
| <b>31/12/2022</b>                            | <b>3.153.291.973</b>               | <b>488.383.908</b>            | <b>1.519.469.058</b>                        | <b>1.307.046.288</b>                  | <b>139.513.636</b>                        | <b>6.607.704.863</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                       |                                    |                               |   |                                       |   |                      |
| 01/01/2022                                   | 1.695.963.165                      | 108.191.731                   | -   | 131.588.669                           | -   | 1.935.743.564        |
| <b>31/12/2022</b>                            | <b>1.200.961.450</b>               | <b>-</b>                      | <b>-</b>                                    | <b>26.731.781</b>                     | <b>-</b>                                  | <b>1.227.693.231</b> |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy tính đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

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

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

**5.8 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                  | 31/12/2022<br>(VND) |                       | 01/01/2022<br>(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 PT CN & MT 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            |
| <b>Cộng (*)</b>                  | <b>352.311.706</b>  | <b>352.311.706</b>    | <b>352.311.706</b>  | <b>352.311.706</b>    |

(\*) Trong đó, công nợ phải trả đã quá hạn chưa thanh toán là 352.311.706 đồng.

**5.9 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                    | 31/12/2022<br>(VND)  | 01/01/2022<br>(VND)  |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Ứng trước phần đất nền</i>      | <i>2.088.968.000</i> | <i>2.088.968.000</i> |
| - Dự án Khu dân cư BCR             | 2.088.968.000        | 2.088.968.000        |
| <i>Ứng trước phần xây dựng nhà</i> | <i>3.535.072.566</i> | <i>7.239.920.838</i> |
| <i>Ứng trước khác</i>              | <i>-</i>             | <i>300.000</i>       |
| <b>Cộng</b>                        | <b>5.624.040.566</b> | <b>9.329.188.838</b> |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**5.10 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

|                                       | 31/12/2022<br>(VND)  | 01/01/2022<br>(VND)  |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a. Thuế phải thu</b>               |                      |                      |
| <i>Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam</i>   |                      |                      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa | 5.372.980.937        | 5.372.980.937        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>5.372.980.937</b> | <b>5.372.980.937</b> |
| <b>b. Thuế phải nộp</b>               |                      |                      |
| <i>Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam</i>   | 46.035.653           | 37.697.752           |
| - Thuế giá trị gia tăng               | 46.035.653           | 37.697.752           |
| <i>Công ty TNHH MTV BCR</i>           | 21.547.577           | -                    |
| - Thuế giá trị gia tăng               | 21.547.577           | -                    |
| <b>Cộng</b>                           | <b>67.583.230</b>    | <b>37.697.752</b>    |

Quyết toán thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|   | 31/12/2022<br>(VND)   |                       | 01/01/2022<br>(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           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>50.294.576.355</b> | <b>50.294.576.355</b> | <b>40.179.904.300</b> | <b>40.179.904.300</b> |

**5.12 Phải trả khác****a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                | 31/12/2022<br>(VND) |                       | 01/01/2022<br>(VND) |                       |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                | Giá trị             | Số có khả năng trả nợ | Giá trị             | Số có khả năng trả nợ |
| Kinh phí công đoàn             | -                   | -                     | 25.475.250          | 25.475.250            |
| Bảo hiểm bắt buộc              | -                   | -                     | 19.288              | 19.288                |
| Nhận ký quỹ, ký cược           | 50.000.000          | 50.000.000            | 50.000.000          | 50.000.000            |
| Phải trả khác                  | 8.593.800           | 8.593.800             | -                   | -                     |
| <i>Các khoản phải trả khác</i> | <i>8.593.800</i>    | <i>8.593.800</i>      | -                   | -                     |
| <b>Cộng</b>                    | <b>58.593.800</b>   | <b>58.593.800</b>     | <b>75.494.538</b>   | <b>75.494.538</b>     |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**b. Phải trả dài hạn khác**

|                        | 31/12/2022<br>(VND) |                          | 01/01/2022<br>(VND) |                          |
|------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|                        | Giá trị             | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị             | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <i>Ký quỹ, ký cược</i> | -                   | -                        | 750.000.000         | 750.000.000              |
| - Đặt cọc tiền nhà     | -                   | -                        | 750.000.000         | 750.000.000              |
| <b>Cộng</b>            | -                   | -                        | <b>750.000.000</b>  | <b>750.000.000</b>       |

**5.13 Vay và nợ thuê tài chính****Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|                        | 31/12/2022<br>(VND)    |                          | 01/01/2022<br>(VND)    |                          |
|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                        | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <i>Vay cá nhân</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            |
| <b>Cộng</b>            | <b>102.863.000.000</b> | <b>102.863.000.000</b>   | <b>105.240.000.000</b> | <b>105.240.000.000</b>   |

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

(\*) Là bên có liên quan.

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

|                    | 01/01/2022<br>(VND)    | Tăng trong năm<br>(VND) | Giảm trong năm<br>(VND) | 31/12/2022<br>(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)         | -                      |
| <b>Cộng</b>        | <b>105.240.000.000</b> | <b>266.000.000</b>      | <b>(2.643.000.000)</b>  | <b>102.863.000.000</b> |

**5.14 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                             | Năm 2022<br>(VND)  | Năm 2021<br>(VND)  |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm                  | 525.762.804        | 525.762.804        |
| Tăng do trích lập lợi nhuận | -                  | -                  |
| Giảm trong năm              | -                  | -                  |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>525.762.804</b> | <b>525.762.804</b> |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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       |
| <b>31/12/2021</b>         | <b>106.568.000.000</b>          | <b>61.762.000.000</b>      | <b>1.440.137.907</b>        | <b>(157.030.709.897)</b>       | <b>12.739.428.010</b> |
| 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)       |
| <b>31/12/2022</b>         | <b>106.568.000.000</b>          | <b>61.762.000.000</b>      | <b>1.440.137.907</b>        | <b>(166.471.238.980)</b>       | <b>3.298.898.927</b>  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**Cổ phiếu**

|                                     | 31/12/2022<br>(VND) | 01/01/2022<br>(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<br>(VND) | Năm 2021<br>(VND) |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                   |                   |
| 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 HỢP NHẤT**

**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|   | Năm 2022<br>(VND)     | Năm 2021<br>(VND)     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                   | <b>12.068.911.498</b> | <b>12.784.829.816</b> |
| - Doanh thu đất nền                     | 17.727.273            | 9.478.416.417         |
| - Doanh thu xây dựng nhà                | 10.346.586.363        | 1.803.310.001         |
| - Doanh thu nhà hàng                    | 837.226.953           | 598.864.309           |
| - Doanh thu Painball                    | 2.045.454             | 196.431.820           |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ khác       | 865.325.455           | 707.807.269           |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>     | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Hàng bán trả lại                        | -                     | -                     |
| <b>Doanh thu thuần</b>                  | <b>12.068.911.498</b> | <b>12.784.829.816</b> |
| - 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         |
| - Doanh thu thuần nhà hàng              | 837.226.953           | 598.864.309           |
| - Doanh thu thuần Painball              | 2.045.454             | 196.431.820           |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác | 865.325.455           | 707.807.269           |



**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

|                                  | Năm 2022<br>(VND)     | Năm 2021<br>(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         |
| - Giá vốn nhà hàng               | 683.660.431           | 778.023.744           |
| - Giá vốn Painball               | 24.843.783            | 224.415.516           |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ khác  | 633.977.808           | 1.289.358.653         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>11.677.512.575</b> | <b>10.451.502.958</b> |

**6.3. Chi phí tài chính**

|                             | Năm 2022<br>(VND)     | Năm 2021<br>(VND)     |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí lãi vay phát sinh | 10.264.672.055        | 10.178.558.904        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>10.264.672.055</b> | <b>10.178.558.904</b> |

**6.4. Chi phí bán hàng**

|                             | Năm 2022<br>(VND) | Năm 2021<br>(VND) |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | -                 | 20.932.636        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>-</b>          | <b>20.932.636</b> |

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|   | Năm 2022<br>(VND)    | Năm 2021<br>(VND)    |
|---|----------------------|----------------------|
| - Chi phí nhân viên quản lý                 | 1.183.265.765        | 2.436.739.492        |
| - Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ | 75.342.203           | 414.794.434          |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ                     | 40.097.667           | 40.097.667           |
| - Thuế, phí và lệ phí                       | 50.438.302           | 70.448.399           |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                 | 896.562.060          | 520.328.042          |
| - Chi phí bằng tiền khác                    | 7.725.285            | 32.558.307           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>2.253.431.282</b> | <b>3.514.966.341</b> |

**6.6. Thu nhập khác**

|   | Năm 2022<br>(VND)    | Năm 2021<br>(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        |
| - Lãi thanh lý tài sản  | 228.013.657          | -                      |
| - Thu phí bảo dưỡng   | 2.434.398.186        | 946.896.663            |
| - Thu nhập khác   | 25.775.250           | 11.037.400             |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.688.187.093</b> | <b>149.118.301.862</b> |

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**6.7. Chi phí khác**

|  | Năm 2022<br>(VND) | Năm 2021<br>(VND)    |
|--|-------------------|----------------------|
| - Chi phí phạt thuế, phạt vi phạm hành chính | 2.175.506         | 5.941.923.656        |
| - Thu nhập khác                              | -                 | 3.103.236.115        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>2.175.506</b>  | <b>9.045.159.771</b> |

**6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                               | Năm 2022<br>(VND)    | Năm 2021<br>(VND)    |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 190.524.579          | 1.484.471.625        |
| Chi phí nhân viên             | 1.183.265.765        | 2.861.568.708        |
| Chi phí khấu hao              | 598.643.189          | 756.585.367          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 896.562.060          | 555.862.892          |
| Chi phí bằng tiền khác        | 58.163.587           | 116.677.851          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>2.927.159.180</b> | <b>5.775.166.442</b> |

**6.9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|   | Năm 2022<br>(VND) | Năm 2021<br>(VND) |
|---|-------------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | (9.440.529.083)   | 128.692.413.309   |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | -                 | -                 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | (9.440.529.083)   | 128.692.413.309   |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 10.656.800        | 10.656.800        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>(886)</b>      | <b>12.076</b>     |

Nhóm Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

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

|  | Năm 2022<br>(VND) | Năm 2021<br>(VND) |
|--|-------------------|-------------------|
| + Lãi vay cá nhân  | 10.264.672.055    | 10.178.558.905    |
| + 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 hợp nhất (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 hợp nhất.

**8.3. Thông tin về các bên có liên quan****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 Nhóm Công ty:

| 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<br>(VND)  | Năm 2021<br>(VND)  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ông Trần Văn Thành – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 232.360.000        | 227.360.000        |
| Cộng  | <u>232.360.000</u> | <u>227.360.000</u> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Nhóm Công ty với các bên có liên quan như sau:

|                            | Năm 2022<br>(VND)  | Năm 2021<br>(VND)    |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Vay tiền</b>            | <b>223.000.000</b> | <b>6.100.000.000</b> |
| <i>Bà Quách Thị Tú Anh</i> | <i>223.000.000</i> | <i>6.100.000.000</i> |
| <b>Trà tiền vay</b>        | <b>-</b>           | <b>3.800.000.000</b> |
| <i>Bà Quách Thị Tú Anh</i> | <i>-</i>           | <i>3.800.000.000</i> |

***Số dư với các bên liên quan:***

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

|                                   | 31/12/2022<br>(VND)           | 01/01/2022<br>(VND)           |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b><i>Bà Quách Thị Tú Anh</i></b> | <b><i>102.863.000.000</i></b> | <b><i>102.640.000.000</i></b> |
| <b>Phải trả tiền vay</b>          | <b>102.863.000.000</b>        | <b>102.640.000.000</b>        |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>           | <b>102.863.000.000</b>        | <b>102.640.000.000</b>        |

**8.4. Công cụ tài chính**

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

Nhóm 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 Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

(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. Nhóm 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*

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm 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.

Nhóm 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*

Nhóm 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 Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm 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 Nhóm Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

|                                     | Dưới 1 năm<br>(VND)      | Từ 1 năm trở lên<br>(VND) | Tổng cộng<br>(VND)       |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>31/12/2022</b>                   |                          |                           |                          |
| <b>Giá trị ghi sổ:</b>              |                          |                           |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 622.137.667              | -                         | 622.137.667              |
| Phải thu khách hàng                 | 805.376.000              | -                         | 805.376.000              |
| Các khoản phải thu khác             | 3.000.000                | -                         | 3.000.000                |
| <b>Trừ:</b>                         |                          |                           |                          |
| Dự phòng phải thu khó đòi           | -                        | -                         | -                        |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>1.430.513.667</b>     | <b>-</b>                  | <b>1.430.513.667</b>     |
| <b>31/12/2022</b>                   |                          |                           |                          |
| 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                       | 58.593.800               | -                         | 58.593.800               |
| Vay và nợ thuê tài chính            | 102.863.000.000          | -                         | 102.863.000.000          |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>153.568.481.861</b>   | <b>-</b>                  | <b>153.568.481.861</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b> | <b>(152.137.968.194)</b> | <b>-</b>                  | <b>(152.137.968.194)</b> |
| <b>01/01/2022</b>                   |                          |                           |                          |
| <b>Giá trị ghi sổ:</b>              |                          |                           |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 1.203.906.948            | -                         | 1.203.906.948            |
| Phải thu khách hàng                 | 805.376.000              | -                         | 805.376.000              |
| Các khoản phải thu khác             | 5.000.000                | -                         | 5.000.000                |
| <b>Trừ:</b>                         |                          |                           |                          |
| Dự phòng phải thu khó đòi           | -                        | -                         | -                        |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>2.014.282.948</b>     | <b>-</b>                  | <b>2.014.282.948</b>     |
| <b>01/01/2022</b>                   |                          |                           |                          |
| 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                       | 75.494.538               | 750.000.000               | 825.494.538              |
| Vay và nợ thuê tài chính            | 105.240.000.000          | -                         | 105.240.000.000          |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>145.847.710.544</b>   | <b>750.000.000</b>        | <b>146.597.710.544</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b> | <b>(143.833.427.596)</b> | <b>(750.000.000)</b>      | <b>(144.583.427.596)</b> |

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 HỢP NHẤT (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<br>(VND)    | 01/01/2022<br>(VND)    | 31/12/2022<br>(VND)    | 01/01/2022<br>(VND)    |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 622.137.667            | 1.203.906.948          | 622.137.667            | 1.203.906.948          |
| Phải thu khách hàng                | 805.376.000            | 805.376.000            | 805.376.000            | 805.376.000            |
| Các khoản phải thu khác            | 3.000.000              | 5.000.000              | 3.000.000              | 5.000.000              |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>1.430.513.667</b>   | <b>2.014.282.948</b>   | <b>1.430.513.667</b>   | <b>2.014.282.948</b>   |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                        |                        |                        |                        |
| 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                      | 58.593.800             | 825.494.538            | 58.593.800             | 825.494.538            |
| Vay và nợ thuê tài chính           | 102.863.000.000        | 105.240.000.000        | 102.863.000.000        | 105.240.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>153.568.481.861</b> | <b>146.597.710.544</b> | <b>153.568.481.861</b> | <b>146.597.710.544</b> |

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**8.6. Thông tin về bộ phận**

Nhóm Công ty báo cáo quá hoạt động kinh doanh theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: hoạt động kinh doanh bất động sản (bán đất nền), hoạt động xây dựng, kinh doanh nhà hàng, trò chơi painball và các dịch vụ khác. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

|   | Bán đất nền<br>(VND) | Dịch vụ xây<br>dựng<br>(VND) | Nhà hàng<br>(VND)  | Painball<br>(VND)   | Dịch vụ khác<br>(VND) | Cộng<br>(VND)          |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần theo bộ phận                                      | 17.727.273           | 10.346.586.363               | 837.226.953        | 2.045.454           | 865.325.455           | 12.068.911.498         |
| Giá vốn hàng bán theo bộ phận                                     | -                    | (10.335.030.553)             | (683.660.431)      | (24.843.783)        | (633.977.808)         | (11.677.512.575)       |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận</b> | <b>17.727.273</b>    | <b>11.555.810</b>            | <b>153.566.522</b> | <b>(22.798.329)</b> | <b>231.347.647</b>    | <b>391.398.923</b>     |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                            |                      |                              |                    |                     |                       | (2.253.431.282)        |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                          |                      |                              |                    |                     |                       | <b>(1.862.032.359)</b> |
| Doanh thu tài chính   |                      |                              |                    |                     |                       | 163.744                |
| Chi phí tài chính   |                      |                              |                    |                     |                       | (10.264.672.055)       |
| Thu nhập khác   |                      |                              |                    |                     |                       | 2.688.187.093          |
| Chi phí khác  |                      |                              |                    |                     |                       | (2.175.506)            |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                      |                      |                              |                    |                     |                       | -                      |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                       |                      |                              |                    |                     |                       | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                   |                      |                              |                    |                     |                       | <b>(9.440.529.083)</b> |



**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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**8.7. Tính hoạt động liên tục của Nhóm Công ty**

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

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thế Anh**

**Nguyễn Thế Anh**

**Trần Văn Thành**

