

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 34

030
CÔ
CÔ
HÀ
3-7.1

030
CÔ
CÔ
HÀ
3-7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 25 tháng 02 năm 2010 với mã chứng khoán là NVN. Ngày 06/04/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định số 111/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (mã CK: NVN), ngày hủy niêm yết có hiệu lực là ngày 05 tháng 05 năm 2015.

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

TRỤ SỞ CHÍNH

Trụ sở chính của Công ty và địa chỉ của Chi nhánh Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam – Sàn giao dịch Bất động sản Nhà Việt Nam đều đặt tại số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mã số thuế: 0302556594

3059
SỞ
GIAO DỊCH
CHỨNG KHOÁN
TP.HỒ CHÍ MINH
0302556594
NG
PH
VIỆT
NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THÔNG TIN CHUNG

THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Quách Tuấn Hải	Chủ tịch
Ông Trần Văn Thành	Thành viên
Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng ban
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
Ông Trần Văn Lộc	Thành viên

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Anh	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC là công ty được bổ nhiệm làm kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

924
TY
TO
C
6C
39
TY
VN
NAM
CHI

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu so với Các chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Đồng thời, Tổng Giám đốc cũng có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 03 năm 2024



Số: 073/2023/BCTC-FAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26 tháng 03 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các 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

- (a) Như trình bày tại thuyết minh số 7 trong thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi không thể thu thập được các chứng từ kế toán có liên quan đến danh sách các nền đất còn tồn của các dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với giá trị 155.025.873.542 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 155.025.873.542 VND). Ngoài ra, Công ty chưa đánh giá được sự suy giảm giá trị cũng như chưa ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nêu trên theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 – "Hàng tồn kho". Các thủ tục kiểm toán 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 thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan hoặc thuyết minh bổ sung cho Báo cáo tài chính riêng kèm theo liên quan đến khoản mục này hay không.
- (b) Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận đủ thư xác nhận số dư các khoản nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được thể hiện trên Bảng cân đối kế toán riêng với giá trị lần lượt như sau:
- "Phải thu khách hàng" với số tiền là 805.376.000 VND và 805.376.000 VND (thuyết minh số 6);
 - "Người mua trả tiền trước" với số tiền là 5.425.161.566 VND và 5.624.040.566 VND (thuyết minh số 10).

Với những tài liệu hiện có của Công ty, Chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế để xác định tính đầy đủ, tính hiện hữu, tính chính xác và giá trị của các khoản nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan hoặc thuyết minh bổ sung cho Báo cáo tài chính riêng kèm theo liên quan đến khoản mục này hay không.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.1 trong Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10.540.840.278 VND và tại ngày này lỗ lũy kế của Công ty là 177.012.079.258 VND đã vượt vốn chủ sở hữu là 7.241.941.351 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng nợ ngắn hạn của Công ty là 168.684.313.781 VND đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.083.024.838 VND. Điều kiện này cùng với những vấn đề khác được nêu trong thuyết minh số 2.1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của Chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã từ chối đưa ra ý kiến đối với Báo cáo tài chính riêng này theo Báo cáo kiểm toán số 006/2023/BCKT-PKF.HCMC ngày 08 tháng 03 năm 2023. Các cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến được nhắc lại trong báo cáo kiểm toán kỳ này là do Công ty chưa giải quyết.

Công ty TNHH Kiểm toán FAC



Trương Quang Trung
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
1752-2023-099-1



Bùi Duy Phương Thanh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
5425-2020-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 03 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		161.601.288.943	161.655.545.247
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	397.058.464	451.314.768
111	1. Tiền		397.058.464	451.314.768
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		805.376.000	805.376.000
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	805.376.000	805.376.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	-
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	6. Phải thu ngắn hạn khác		-	-
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	7	155.025.873.542	155.025.873.542
141	1. Hàng tồn kho		155.025.873.542	155.025.873.542
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.372.980.937	5.372.980.937
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	5.372.980.937	5.372.980.937
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.306.083.487	2.342.674.564
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác		-	-
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		-	26.731.777
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	26.731.777
222	Nguyên giá		2.232.340.057	2.232.340.057
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.232.340.057)	(2.205.608.280)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		33.700.000	33.700.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.700.000)	(33.700.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		-	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	2.306.083.487	2.315.942.787
251	1. Đầu tư vào công ty con		15.500.000.000	15.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(13.193.916.513)	(13.184.057.213)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		163.907.372.430	163.998.219.811

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		171.149.313.781	160.699.320.884
310	I. Nợ ngắn hạn		168.684.313.781	160.699.320.884
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	9	352.311.706	352.311.706
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	10	5.425.161.566	5.624.040.566
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	46.229.949	46.035.653
314	4. Phải trả người lao động		-	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	60.520.222.656	50.294.576.355
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	13	74.625.100	993.593.800
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	101.740.000.000	102.863.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		525.762.804	525.762.804
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		2.465.000.000	-
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	13	2.465.000.000	-
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(7.241.941.351)	3.298.898.927
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	(7.241.941.351)	3.298.898.927
411	1. Vốn cổ phần		106.568.000.000	106.568.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		106.568.000.000	106.568.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		61.762.000.000	61.762.000.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		1.440.137.907	1.440.137.907
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(177.012.079.258)	(166.471.238.980)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(166.471.238.980)	(157.030.709.897)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		163.907.372.430	163.998.219.811



Người lập
Nguyễn Thế Anh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thế Anh



Tổng Giám đốc
Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	10.364.313.636
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	10.364.313.636
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		-	10.335.030.553
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	29.283.083
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		134.435	122.413
22	7. Chi phí tài chính	16	10.235.505.601	9.786.649.086
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.225.646.301	10.264.672.055
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17	2.109.685.080	2.117.683.679
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(12.345.056.246)	(11.874.927.269)
31	11. Thu nhập khác	18	1.898.831.388	2.434.398.186
32	12. Chi phí khác	18	94.615.420	-
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.804.215.968	2.434.398.186
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20	-	-
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)



Người lập
Nguyễn Thế Anh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thế Anh



Tổng Giám đốc
Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		26.731.777	40.097.667
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		9.859.300	(478.022.970)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		-	-
06	Chi phí lãi vay		10.225.646.301	10.264.672.055
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(278.602.900)	386.217.669
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		-	1.080.000.000
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		-	3.903.727.272
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.347.346.596	(3.652.916.571)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		-	-
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.068.743.696	1.717.028.370
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		-	266.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.123.000.000)	(2.643.000.000)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		(1.123.000.000)	(2.377.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(54.256.304)	(659.971.630)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		451.314.768	1.111.286.398
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	397.058.464	451.314.768



Người lập
Nguyễn Thế Anh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thế Anh



Tổng Giám đốc
Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 25 tháng 02 năm 2010 với mã chứng khoán là NVN. Ngày 06/04/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định số 111/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (mã CK: NVN), ngày hủy niêm yết có hiệu lực là ngày 05 tháng 05 năm 2015.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không phát sinh hoạt động kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Trụ sở chính của Công ty và địa chỉ của Chi nhánh Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam – Sàn giao dịch Bất động sản Nhà Việt Nam đều đặt tại số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 06 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 06 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con, thông tin về công ty con này được trình bày ở thuyết minh số 5.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Giả định hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản lỗ thuần 10.540.840.278 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã phát sinh một khoản lỗ lũy kế là 177.012.079.258 VND, đồng thời lỗ lũy kế đã vượt vốn chủ sở hữu là 7.241.941.351 VND và cũng tại ngày này, công nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty 7.083.024.838 VND. Các yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, nhóm cổ đông lớn của Công ty đã xác nhận tiếp tục hỗ trợ tài chính để Công ty có thể có đủ vốn hoạt động và có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn. Công ty cũng đang trong quá trình làm việc với các bên cho vay và tiếp tục nhận được các khoản hỗ trợ tài chính để Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn cũng như cam kết không yêu cầu thanh toán khoản nợ vay đến hạn cho đến khi Công ty có khả năng tự trả nợ từ các bên cho vay này. Dựa trên cơ sở này, Tổng Giám đốc Công ty vẫn tiến hành lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Công ty trong trường hợp Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.6 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

3.7 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 *Vốn chủ sở hữu*

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

► **Quý khen thưởng, phúc lợi**

Quý này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.11 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Thu nhập khác

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: thu phí bảo dưỡng, 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; ...

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.13 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá trừ các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, vay và nợ.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo giá gốc.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.14 Thông tin theo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.15 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

3.16 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

4. TIỀN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	258.555.836	347.206.330
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	138.502.628	104.108.438
TỔNG CỘNG	<u>397.058.464</u>	<u>451.314.768</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	15.500.000.000	15.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>15.500.000.000</u>	<u>15.500.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

B03-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty con như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phiếu
Công ty TNHH MTV The BCR (1)	100,00		100,00	
		Giá trị VND		Giá trị VND
		15.500.000.000		15.500.000.000
TỔNG CỘNG		15.500.000.000		15.500.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(13.193.916.513)		(13.184.057.213)
Giá trị thuần		2.306.083.487		2.315.942.787

(1) Công ty TNHH MTV The BCR được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310767091 ngày 09 tháng 04 năm 2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 02 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam góp 15.500.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV The BCR. Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty TNHH MTV The BCR tương đương tỷ lệ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	805.376.000	805.376.000
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	805.376.000	805.376.000
- Dự án Khu dân cư BCR	785.400.000	785.400.000
- Phải thu phần xây dựng nhà	19.976.000	19.976.000
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	-	-
b) Dài hạn	-	-
TỔNG CỘNG	805.376.000	805.376.000

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	155.025.873.542	-	155.025.873.542	-
- 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 Thành 1	24.529.334.743	-	24.529.334.743	-
- Các chi phí đầu tư khác	5.607.887.884	-	5.607.887.884	-
Cộng	155.025.873.542	-	155.025.873.542	-

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	308.127.999	1.519.469.058	265.229.364	139.513.636	2.232.340.057
Số cuối năm	308.127.999	1.519.469.058	265.229.364	139.513.636	2.232.340.057
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	308.127.999	1.519.469.058	265.229.364	139.513.636	2.232.340.057
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	308.127.999	1.519.469.058	238.497.587	139.513.636	2.205.608.280
Khấu hao trong năm	-	-	26.731.777	-	26.731.777
Số cuối năm	308.127.999	1.519.469.058	265.229.364	139.513.636	2.232.340.057
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	26.731.777	-	26.731.777
Số cuối năm	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a/ Ngắn hạn	352.311.706	352.311.706	352.311.706	352.311.706
<i>Phải trả cho người bán</i>	<i>352.311.706</i>	<i>352.311.706</i>	<i>352.311.706</i>	<i>352.311.706</i>
- Công ty TNHH Điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943	221.668.943	221.668.943
- Phải trả đối tượng khác	130.642.763	130.642.763	130.642.763	-
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>				
b/ Dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	352.311.706	352.311.706	352.311.706	352.311.706

10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	5.425.161.566	5.425.161.566	5.624.040.566	5.624.040.566
<i>Người mua trả tiền trước</i>	<i>5.425.161.566</i>	<i>5.425.161.566</i>	<i>5.624.040.566</i>	<i>5.624.040.566</i>
- Dự án Khu dân cư BCR	2.088.968.000	2.088.968.000	2.088.968.000	2.088.968.000
- Ứng trước phần xây dựng nhà	3.336.193.566	3.336.193.566	3.535.072.566	3.535.072.566
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>				
b) Dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	5.425.161.566	5.425.161.566	5.624.040.566	5.624.040.566

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	46.035.653	140.321.780	140.127.484	46.229.949
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.868.000	7.868.000	-
Thuế đất	-	42.522.302	42.522.302	-
Các loại thuế khác	-	8.000.000	8.000.000	-
TỔNG CỘNG	46.035.653	198.712.082	198.517.786	46.229.949
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	5.372.980.937	-	-	5.372.980.937
TỔNG CỘNG	5.372.980.937	-	-	5.372.980.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	60.520.222.656	50.294.576.355
- Lãi vay cá nhân phải trả	59.772.949.928	49.547.303.627
- Chi phí liên quan đến hoạt động xây lắp	747.272.728	747.272.728
b) Dài hạn	-	-
TỔNG CỘNG	<u>60.520.222.656</u>	<u>50.294.576.355</u>

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	74.625.100	993.593.800
Nhận ký quỹ, ký cược	50.000.000	50.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.625.100	8.593.800
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	-	935.000.000
b) Dài hạn	2.465.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.100.000.000	-
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	1.365.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>2.539.625.100</u>	<u>993.593.800</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

B03-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Vay ngắn hạn	102.863.000.000	-	(1.123.000.000)	101.740.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	102.863.000.000	-	(1.123.000.000)	101.740.000.000
- Quách Thị Tú Anh (i)	102.863.000.000	-	(1.123.000.000)	101.740.000.000
b) Vay dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	102.863.000.000	-	(1.123.000.000)	101.740.000.000

(i) Là các khoản vay không thời hạn, lãi suất vay 10%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU
15.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(157.030.709.897)	12.739.428.010
Lỗ thuần trong năm trước	-	-	-	(9.440.529.083)	(9.440.529.083)
Số cuối năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(166.471.238.980)	3.298.898.927
Năm nay					
Số đầu năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(166.471.238.980)	3.298.898.927
Lỗ thuần trong năm nay	-	-	-	(10.540.840.278)	(10.540.840.278)
Số cuối năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(177.012.079.258)	(7.241.941.351)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

15.3 Cổ phiếu

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
- Số cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Số cổ phiếu phổ thông	-	-
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

16. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.225.646.301	10.264.672.055
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	9.859.300	(478.022.969)
TỔNG CỘNG	10.235.505.601	9.786.649.086

17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.499.494.250	1.161.812.150
Chi phí khấu hao TSCĐ	26.731.777	40.097.667
Thuế, phí và lệ phí	52.167.831	45.475.802
Chi phí dịch vụ mua ngoài	473.590.855	870.298.060
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	57.700.367	-
TỔNG CỘNG	2.109.685.080	2.117.683.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

18. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	1.898.831.388	2.434.398.186
Thu phí bảo dưỡng	1.699.949.000	2.434.398.186
Thu nhập khác	198.882.388	-
Chi phí khác	94.615.420	-
Các khoản phạt	94.615.420	-
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	<u>1.804.215.968</u>	<u>2.434.398.186</u>

19. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nhân viên	1.499.494.250	1.161.812.150
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	26.731.777	40.097.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	473.590.855	870.298.060
Chi phí khác bằng tiền	109.868.198	45.475.802
TỔNG CỘNG	<u>2.109.685.080</u>	<u>2.117.683.679</u>

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

20.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Các khoản chi phí không có hóa đơn, chứng từ, các khoản phạt	94.615.420	-
Chi phí lãi vay không được trừ	10.225.511.866	10.264.549.642
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập chịu thuế	-	824.020.559
Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(824.020.559)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

20.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

20.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 7.668.893.583 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2018	2023	139.677.452.555	139.677.452.555	-	-
2019	2024	16.721.552.038	9.052.658.455	-	7.668.893.583
TỔNG CỘNG		156.399.004.593	148.730.111.010	-	7.668.893.583

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 7.668.893.583 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

20.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại (“chi phí lãi vay chưa được trừ”) sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh(*)	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023		Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023
			Chi phí lãi vay chưa được trừ năm sau tính đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ năm sau đến ngày 31/12/2023	
2021	2026	10.178.245.326	-	-	10.178.245.326
2022	2027	10.264.549.642	-	-	10.264.549.642
2023	2028	10.225.511.866	-	-	10.225.511.866
TỔNG CỘNG		30.668.306.834	-	-	30.668.306.834

(*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 30.668.306.834 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 20.442.794.968 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV The BCR	Công ty con
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt
Bà Quách Thị Tú Anh	Thành viên mật thiết trong gia đình của thành viên quản lý chủ chốt

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV The BCR	Mượn tiền	450.000.000	935.000.000
	Trả tiền mượn	20.000.000	-
	Thu lại tiền cho mượn	-	930.000.000
Bà Quách Thị Tú Anh	Vay	-	223.000.000
	Trả nợ vay	1.123.000.000	-
	Lãi vay	10.225.646.301	10.264.672.055

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND	
	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả khác (Thuyết minh số 14)		1.365.000.000	935.000.000
Công ty TNHH MTV The BCR	Phải trả tiền mượn	1.365.000.000	935.000.000
Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 15)		101.740.000.000	102.863.000.000
Bà Quách Thị Tú Anh	Vay	101.740.000.000	102.863.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

		VND	
	<i>Chức danh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương, thù lao		213.600.000	232.360.000
Ông Trần Văn Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	213.600.000	232.360.000

22. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không phát sinh hoạt động kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Do đó, Tổng Giám đốc không trình bày báo cáo bộ theo lĩnh vực kinh doanh theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận"

Bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty được xác định theo địa điểm của tài sản của Công ty. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa điểm địa lý của khách hàng của Công ty. Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó, Tổng Giám đốc không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

23. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, vay và nợ. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

23. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Chất lượng tín dụng của khách hàng được đánh giá dựa trên một bảng điểm xếp hạng tín dụng chi tiết và hạn mức tín dụng cá nhân được xác định phù hợp với đánh giá này.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và yêu cầu mở thư tín dụng hoặc các hình thức bảo hiểm tín dụng khác cho mọi lần chuyển hàng cho các khách hàng lớn. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và thành lập một bộ phận kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

	VND		
	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	352.311.706	-	352.311.706
Các khoản phải trả khác	74.625.100	2.465.000.000	2.539.625.100
Chi phí phải trả	60.520.222.565	-	60.520.222.656
Vay và nợ thuê tài chính	101.740.000.000	-	101.740.000.000
	162.687.159.462	2.465.000.000	165.152.159.462
Số đầu năm			
Phải trả người bán	352.311.706	-	352.311.706
Các khoản phải trả khác	993.593.800	-	993.593.800
Chi phí phải trả	50.294.576.355	-	50.294.576.355
Vay và nợ thuê tài chính	102.863.000.000	-	102.863.000.000
	154.503.481.861	-	154.503.481.861

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

24. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VND
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
Tài sản tài chính							
Tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn	397.058.464	-	451.314.768	-	397.058.464	451.314.768	
Phải thu khách hàng	805.376.000	-	805.376.000	-	805.376.000	805.376.000	
TỔNG CỘNG	1.202.434.464	-	1.256.690.768	-	1.202.434.464	1.256.690.768	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
Nợ phải trả tài chính							
Phải trả cho người bán	352.311.706		352.311.706		352.311.706	352.311.706	
Chi phí phải trả	60.520.222.656		50.294.576.355		60.520.222.656	50.294.576.355	
Phải trả khác	2.539.625.100		993.593.800		2.539.625.100	993.593.800	
Vay và nợ thuê tài chính	101.740.000.000		102.863.000.000		101.740.000.000	102.863.000.000	
TỔNG CỘNG	165.152.159.462	-	154.503.481.861	-	165.152.159.462	154.503.481.861	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

24. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

25. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Người lập
Nguyễn Thế Anh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thế Anh



Tổng Giám đốc
Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2024

