

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 36



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 ở 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

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.

2024
TYT
TO
AC
HỒ

59
TY
ÂN
NA
CH

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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 Nhóm 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- 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 hợp nhất.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
NHÀ VIỆT NAM

Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 03 năm 2024



NHH
ÁN
CHÍ N



Số: 073/2023/BCTCHN-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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 6 trong thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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, Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất với giá trị lần lượt như sau:
- “Phải thu ngắn hạn khách hàng” với số tiền là 805.376.000 VND và 805.376.000 VND (thuyết minh số 5);
 - “Người mua trả tiền trước ngắn hạn” 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất đính kèm.

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2.1 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty là 168.684.313.781 VND đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Nhóm Công ty là 6.929.239.135 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 Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm Công ty 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 hợp nhất này theo Báo cáo kiểm toán số 007/2023/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 Nhóm 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 HỢP NHẤT

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		161.755.074.646	161.852.062.595
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	527.697.486	622.137.667
111	1. Tiền		527.697.486	622.137.667
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	808.376.000
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	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		-	3.000.000
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	6	155.048.567.991	155.048.567.991
141	1. Hàng tồn kho		155.048.567.991	155.048.567.991
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.373.433.169	5.372.980.937
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		452.232	-
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 HỢP NHẤT
 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		787.297.784	1.232.704.793
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		786.048.975	1.227.693.231
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	786.048.975	1.227.693.231
222	Nguyên giá		7.835.398.094	7.835.398.094
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.049.349.119)	(6.607.704.863)
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		-	-
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
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		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.248.809	5.011.562
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	1.248.809	5.011.562
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		-	-
269	5. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		162.542.372.430	163.084.767.388

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 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		169.784.313.781	159.785.868.461
310	I. Nợ ngắn hạn		168.684.313.781	159.785.868.461
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	67.583.230
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	58.593.800
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		1.100.000.000	-
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	1.100.000.000	-
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		-	-

447
 Y T N
 T O A
 C
 10/0
 H/ 20/03/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 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		-	-
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	-
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		162.542.372.430	163.084.767.388



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 HỢP NHẤT
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	16	450.000.000	12.068.911.498
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	450.000.000	12.068.911.498
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	17	234.384.008	11.677.512.575
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		215.615.992	391.398.923
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		178.154	163.744
22	7. Chi phí tài chính	18	10.225.646.301	10.264.672.055
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.225.646.301	10.264.672.055
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	2.334.834.091	2.253.431.282
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(12.344.686.246)	(12.126.540.670)
31	12. Thu nhập khác	20	1.898.831.388	2.688.187.093
32	13. Chi phí khác	20	94.985.420	2.175.506
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.803.845.968	2.686.011.587
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22	-	-
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
61	18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23	(989)	(886)
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23	(989)	(886)



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 HỢP NHẤT
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		441.644.256	598.643.189
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		-	-
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		-	(228.013.657)
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		126.450.279	1.194.772.504
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		937.547.768	1.098.676.724
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		-	4.572.481.396
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(39.200.981)	(5.522.163.532)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		3.762.753	114.042.826
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		1.028.559.819	1.457.809.918
	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		-	337.420.801
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		-	337.420.801

* M.S.D.N. QUẢN

/S/ /S/ /S/ /S/ /S/

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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		(94.440.181)	(581.769.281)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		622.137.667	1.203.906.948
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	527.697.486	622.137.667



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

Duyệt
 CÔNG
 KIẾ
]
 12-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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, hoạt động cho hợp tác khai thác mặt bằng và thiết bị có ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

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).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con trực tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 01 công ty con) với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i>
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH MTV The BCR	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí, nhà hàng, cho thuê thiết bị...	100,00	100,00

Công ty và công ty con được gọi chung là "Nhóm Công ty".

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, Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty là 168.684.313.781 VND đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Nhóm Công ty là 6.929.239.135 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 Nhóm Công ty.

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

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, nhóm cổ đông lớn của Công ty đã xác nhận tiếp tục hỗ trợ tài chính để Nhóm Công ty có thể có đủ vốn hoạt động và có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn. Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Nhóm Công ty trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.6 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 2022 đã được kiểm toán.

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

2.7 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 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 2022 của Nhóm 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 Nhóm 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.

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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 liệu, hàng hóa và hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và 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 tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch 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 hợp nhất.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 hợp nhất.

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 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

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

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

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 Nhóm 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.

- ▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ 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 hợp nhất.

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

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:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

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 kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

305
CÔNG
KIẾ
I
12-7

34
Y
N
AN
CHI

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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.

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.

392
3TY
MT
TAI
PHI

MINH

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

3.14 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

3.15 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	364.399.818	472.110.312
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	163.297.668	150.027.355
TỔNG CỘNG	527.697.486	622.137.667

5. 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>	<i>805.376.000</i>	<i>805.376.000</i>
- 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

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	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 Thạnh 1	24.529.334.743	-	24.529.334.743	-
- Các chi phí đầu tư khác	5.607.887.884	-	5.607.887.884	-
Hàng hóa	22.694.449	-	22.694.449	-
Cộng	155.048.567.991	-	155.048.567.991	-

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	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	4.354.253.423	488.383.908	1.519.469.058	1.333.778.069	139.513.636	7.835.398.094
Số cuối năm	4.354.253.423	488.383.908	1.519.469.058	1.333.778.069	139.513.636	7.835.398.094
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.973.003.086	488.383.908	1.519.469.058	1.333.778.069	139.513.636	5.394.147.757
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	3.153.291.973	488.383.908	1.519.469.058	1.307.046.288	139.513.636	6.607.704.863
Khấu hao trong năm	414.912.475	-	-	26.731.781	-	441.644.256
Số cuối năm	3.568.204.448	488.383.908	1.519.469.058	1.333.778.069	139.513.636	7.049.349.119
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.200.961.450	-	-	26.731.781	-	1.227.693.231
Số cuối năm	786.048.975	-	-	-	-	786.048.975

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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	67.583.230	183.959.053	205.312.334	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	-	12.000.000	12.000.000	-
TỔNG CỘNG	67.583.230	246.349.355	267.702.636	46.229.949
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.372.980.937	-	-	5.372.980.937
TỔNG CỘNG	5.372.980.937	-	-	5.372.980.937

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

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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><u>60.520.222.656</u></u>	<u><u>50.294.576.355</u></u>

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
a) Ngắn hạn	74.625.100	58.593.800
Nhận ký quỹ, ký cược	50.000.000	50.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.625.100	8.593.800
b) Dài hạn	1.100.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.100.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u><u>1.174.625.100</u></u>	<u><u>58.593.800</u></u>



10/11/2023
 11/11/2023
 12/11/2023
 13/11/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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
				VND
a) Vay ngắn hạn	102.863.000.000	-	(1.123.000.000)	101.740.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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	Tổng cộng
Năm trước					VND
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 HỢP NHẤT
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. Toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành là cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

16. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu đất nền	-	17.727.273
Doanh thu xây dựng nhà	-	10.346.586.363
Doanh thu nhà hàng	-	837.226.953
Doanh thu Paintball	-	2.045.454
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	450.000.000	865.325.455
TỔNG CỘNG	450.000.000	12.068.911.498
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	450.000.000	12.068.911.498
Doanh thu đối với bên liên quan	-	-

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

17. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	-	10.335.030.553
Giá vốn nhà hàng	-	683.660.431
Giá vốn Painball	-	24.843.783
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	234.384.008	633.977.808
TỔNG CỘNG	234.384.008	11.677.512.575

18. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.225.646.301	10.264.672.055
TỔNG CỘNG	10.225.646.301	10.264.672.055

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.499.494.250	1.183.265.765
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	-	75.342.203
Chi phí khấu hao TSCĐ	210.084.809	40.097.667
Thuế, phí và lệ phí	58.066.121	50.438.302
Chi phí dịch vụ mua ngoài	500.350.352	896.562.060
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	66.838.559	7.725.285
TỔNG CỘNG	2.334.834.091	2.253.431.282

20. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.898.831.388	2.688.187.093
Lãi thanh lý tài sản	-	228.013.657
Thu phí bảo dưỡng	1.699.949.000	2.434.398.186
Thu nhập khác	198.882.388	25.775.250
Chi phí khác	94.985.420	2.175.506
Các khoản phạt	94.615.420	2.175.506
Chi phí khác	370.000	-
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	1.803.845.968	2.686.011.587

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.824.561	190.524.579
Chi phí nhân viên	1.499.494.250	1.183.265.765
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	441.644.256	598.643.189
Chi phí dịch vụ mua ngoài	500.350.352	896.562.060
Chi phí khác bằng tiền	124.904.680	58.163.587
TỔNG CỘNG	2.569.218.099	2.927.159.180

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm 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 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 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

22.1 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>	10.503.906.994	10.406.776.909
Các khoản chi phí không có hóa đơn, chứng từ, các khoản phạt	278.395.128	142.227.267
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	-	966.247.826
<i>Chuyển lỗ từ các năm trước</i>	-	(966.247.826)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

22.2 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

22.3 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

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 đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023	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
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 Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm 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.

23. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

9924
GTY'
M TO
FAC
T.P HỒ

= 21
N
VI
F

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

23. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP THEO)

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(10.540.840.278)	(9.440.529.083)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	(10.540.840.278)	(9.440.529.083)

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.656.800	10.656.800
Ảnh hưởng suy giảm do		
Quyền mua cổ phiếu	-	-
Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	10.656.800	10.656.800

	VND	
	Năm nay (989)	Năm trước (886)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của Nhóm Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

24. 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:

Nội dung nghiệp vụ	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ thuê tài chính	101.740.000.000	102.863.000.000
(Thuyết minh số 14)		
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:

Chức danh	VND	
	Năm nay	Năm trước
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

25. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm 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 Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm 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 Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm 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, Nhóm Công ty chỉ phát sinh hoạt động hợp tác khai thác mặt bằng và thiết bị. 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 Nhóm Công ty được xác định theo địa điểm của tài sản của Nhóm 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 Nhóm Công ty. Nhóm 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".

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm 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 Nhóm Công ty. Nhóm 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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



T A N H

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

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Nhóm 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. Nhóm 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.

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm 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.

Nhóm 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, Nhóm Công ty thực hiện 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 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 Nhóm 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.

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Nhóm 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 Nhóm Công ty 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 các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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
Chi phí phải trả	60.520.222.656	-	60.520.222.656
Các khoản phải trả khác	74.625.000	1.100.000.000	1.174.625.100
Vay và nợ thuê tài chính	101.740.000.000	-	101.740.000.000
	<u>162.687.159.462</u>	<u>1.100.000.000</u>	<u>163.787.159.462</u>
Số đầu năm			
Phải trả người bán	352.311.706	-	352.311.706
Chi phí phải trả	50.294.576.355	-	50.294.576.355
Các khoản phải trả khác	58.593.800	-	58.593.800
Vay và nợ thuê tài chính	102.863.000.000	-	102.863.000.000
	<u>153.568.481.861</u>	<u>-</u>	<u>153.568.481.861</u>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm 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

Nhóm 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.

599
NG
IỂM
FA
T.P



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

27. 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 Nhóm 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	527.697.486	-	622.137.667	-	527.697.486	622.137.667	
Phải thu khách hàng	805.376.000	-	805.376.000	-	805.376.000	805.376.000	
Phải thu khác	-	-	3.000.000	-	-	3.000.000	
TỔNG CỘNG	1.333.073.486	-	1.430.513.667	-	1.333.073.486	1.430.513.667	
Nợ phải trả tài chính							
Phải trả cho người bán		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	
Phải trả khác		1.174.625.100		58.593.800		1.174.625.100	
Vay và nợ thuê tài chính		101.740.000.000		102.863.000.000		101.740.000.000	
TỔNG CỘNG		163.787.159.462		153.568.481.861		163.787.159.462	

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 bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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

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

Nhóm 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, phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của 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.

28. 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 hợp nhất của Nhóm 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

