BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

MỤC LỤC

I.Thông tin chung

1. Thông tin khái quát 3
2. Quá trình hình thành và phát triển 3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 4
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 4
5. Định hướng phát triển 6
6. Các rủi ro 7

II.Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 8
2. Tổ chức và nhân sự 9
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 11
4. Tình hình tài chính 12
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 13

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 13
2. Tình hình tài chính 14
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 15
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2025 15

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty 15
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty 15
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị 16

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị 16
2. Ban Kiểm soát 17
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGĐ và BKS 17

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán 18
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán 22

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Giấy ĐKKD số : 0302556594
- Vốn điều lệ : 106.568.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ : 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Tp HCM
- Số điện thoại : 0389 683 899
- Website : www.housevietnam.com
- Mã cổ phiếu : NVN

2. Quá trình hình thành và phát triển

– Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam là một trong những doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án nhà ở đô thị mới, tư vấn xây dựng đầu tư, môi giới bất động sản và mua bán vật liệu xây dựng.

Công ty chính thức đi vào hoạt động từ tháng 02/2002 (giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000853 do Sở Kế Hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 02 năm 2002). Tháng 3/2010, cổ phiếu công ty chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã trải qua những sự kiện chính sau:

Tháng 08/2004, Công ty khởi công dự án Xây dựng Khu nhà ở Phường Trường Thạnh, Quận 9, TPHCM với quy mô giai đoạn 1 là 8,3 ha, xây dựng 217 căn biệt thự và nhà phố với tổng vốn đầu tư 100 tỷ đồng và đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, công viên, bờ kè vào tháng 06/2007. Đây là một dự án thành công nhờ thiết kế, quy hoạch và quản lý đồng bộ nên đã giành được sự tin tưởng của khách hàng.

Từ năm 2007, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã đăng ký thành công ty cổ phần đại chúng. Tính đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ công ty đạt 106,568 tỷ đồng; vốn thặng dư là 61,76 tỷ đồng.

Từ tháng 08/2008, Công ty khởi công dự án The Boat Club Residences (The BCR) nối liền dự án Trường Thạnh 1 với tổng diện tích 14,5 ha và tổng vốn đầu tư dự án 1.600 tỷ đồng. Sự ra đời của dự án The BCR đã khẳng định hướng đi đúng đắn của Nhà Việt Nam. Một dự án sinh thái, nghỉ dưỡng, gần gũi với thiên nhiên sông nước đã được thị thường đón nhận tích cực.

– Các sự kiện khác.

Với những thành tích và tiến bộ trong thời gian qua, Nhà Việt Nam ngày càng khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường và được vinh hạnh trao tặng nhiều giải thưởng uy tín:

- Cúp Thương hiệu mạnh Việt Nam do Cục xúc tiến Thương mại và Thời báo kinh tế Việt Nam trao tặng.
- Cúp vàng "Thương hiệu ngành xây dựng Việt Nam 2007"

- Bằng chứng nhận "Thương hiệu hàng đầu ngành xây dựng 2007", Bộ xây dựng – Triển lãm quốc tế Vietbuild 2007
- Cúp vàng "Topten Thương hiệu Việt" do Cục sở hữu trí tuệ trao tặng.
- Cúp vàng "Thương hiệu ngành xây dựng Việt Nam 2009".
- 03 Bằng khen của UBND Tp.HCM với thành tích nhiều năm liền làm công tác từ thiện, xã hội.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

– Ngành nghề kinh doanh:

Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

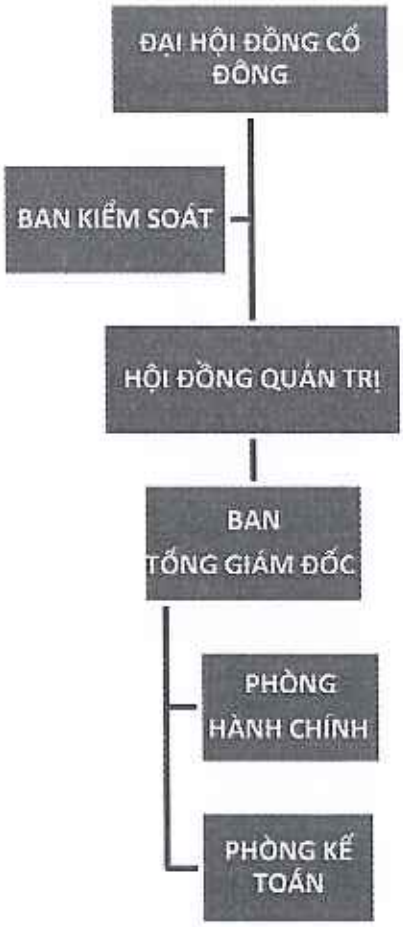
Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;

– Địa bàn kinh doanh:

Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

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

– Cơ cấu bộ máy quản lý.



Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần.

Đại hội đồng Cổ đông

- Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

Hội đồng Quản trị

- Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội dồng Quản trị gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT của Công ty như sau:

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

Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHĐCĐ bầu ra. Cơ cấu Ban kiểm soát hiện nay của Công ty như sau:

Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Quách Thị Yến Mai	Thành viên
Ông Trần Văn Lộc	Thành viên

Ban điều hành

- Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty. Ban Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng).

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

Bộ phận Hành Chính

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chi tiêu hành chính cho toàn Công ty;
- Tổ chức và thực hiện việc tuyển dụng nhân sự;
- Xây dựng cấu trúc lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho nhân viên;
- Xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nội quy lao động, thoả ước lao động tập thể;
- Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội;
- Quản lý và theo dõi thủ tục giấy tờ hành chính pháp lý;
- Quản lý, bố trí, điều động đội bảo vệ đảm bảo an ninh cho toàn Công ty và phương tiện di chuyển tạo điều kiện thuận lợi cho CBCNV yên tâm công tác;
- Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty;

Phòng Kế toán

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ kế toán, lập các báo cáo tài chính (quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê;

- Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động;

- Tham gia xây dựng kế hoạch thu chi tài chính hàng tháng, quý, năm;

- Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định;

- Xây dựng bộ máy nhân sự kế toán;

– Các công ty con, công ty liên kết:

Tên công ty con: **Công ty TNHH MTV The BCR**

Địa chỉ: Số 12 Đường số 6, KDC Trường Thạnh, P. Trường Thạnh, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, hoạt động vui chơi giải trí khác.

Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD thay đổi lần 5 ngày 05/10/2012 thì vốn điều lệ là 300.000.000 đồng.

Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD thay đổi lần 6 ngày 08/01/2014 thì vốn điều lệ là 15.500.000.000 đồng.

Tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Nhà Việt Nam vào Công ty con là 100%.

5. Định hướng phát triển

– Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Với phương châm cung cấp cho khách hàng sản phẩm địa ốc kiến trúc mới, hiện đại tiện nghi và hài hoà với thiên nhiên, toàn thể lãnh đạo và CB-CNV Nhà Việt Nam không ngừng học hỏi, nghiên cứu để có thể cho ra đời các dự án XANH, SẠCH, ĐẸP mang lại cho cư dân là khách hàng của mình môi trường sống xanh mát, gần gũi với thiên nhiên, nâng cao sức khỏe,... với mức chất lượng cao.

– Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

a. Mục tiêu phát triển

- Đẩy mạnh triển khai các dịch vụ nhà hàng, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng của Công ty TNHH MTV The BCR.

- Phát triển đầu tư theo hướng đa dạng hóa và khác biệt hóa sản phẩm, cung cấp cho khách hàng các dòng sản phẩm từ trung bình đến cao cấp.

- Tìm kiếm và mở rộng các cơ hội hợp tác kinh doanh với các đối tác trong và ngoài nước.

b. Tài chính

- Quản lý tài chính minh bạch, công khai.

- Quản lý chặt chẽ công nợ của từng khách hàng cụ thể.

- Thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình tài chính của từng dự án để có biện pháp cân đối tài chính thích hợp.

- Huy động thêm vốn từ cổ đông khi cần thiết.

c. Nhân lực

-Thu hút thêm nhân sự có năng lực trong lĩnh vực bất động sản.

-Thực hiện kế hoạch hỗ trợ kinh phí đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho CBCNV, đặc biệt nhân viên trẻ có năng lực.

-Tăng thu nhập cho người lao động và cán bộ quản lý có năng lực.

6. Các rủi ro:

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Đặc trưng của ngành thường sử dụng một phần vốn đầu tư của các dự án bằng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao dẫn đến chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, làm ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán,... Công ty cũng chịu tác động của các chính sách và chiến lược phát triển của ngành; trong khi đó, hệ thống pháp luật của Việt Nam chưa thật sự hoàn chỉnh và hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện và bổ sung. Do đó, việc thay đổi luật pháp, chính sách cũng như thủ tục hành chính có thể tạo ra một số rủi ro nhất định ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

- Chi phí nguyên vật liệu (sắt, thép, xi măng, xăng dầu…) và lương công nhân chiếm tỉ trọng lớn trong giá thành các công trình của Công ty. Do đó những biến động của giá cả nguyên vật liệu sẽ ảnh hưởng đến chi phí và khả năng sinh lời của Công ty;

- Vốn của Công ty hiện nay không đủ phát triển dự án mới, nếu vay nhiều thì chi phí vốn cao dẫn đến rủi ro dự án bị lỗ.

- Sự điều chỉnh của Nhà nước về các nghĩa vụ của Chủ đầu tư phải thực hiện như dành quỹ đất xây nhà ở xã hội, xây nhà cho thuê... làm cho thủ tục dự án kéo dài thời gian. Phần lợi nhuận của dự án giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể làm nổi dự án mới.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Trong năm 2024, tình hình địa ốc vẫn còn rất nhiều khó khăn do hệ thống Pháp luật vẫn chưa đảm bảo tính đồng bộ, Công ty cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất

định so với những năm trước. Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

- Giảm thiểu chi phí hoạt động năm 2024.
- Thu tiền các dự án đã bán.
- Tiến hành bàn giao nền và ghi nhận doanh thu tương ứng.

Tình hình thị trường bất động sản năm 2024 đối mặt với rất nhiều khó khăn, chính sách nhà nước về tiền sử dụng đất cao, lãi suất và việc huy động vốn gây khó khăn cho việc triển khai dự án..

– **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	19.000	1.143	6,02%
2	Giá vốn hàng bán	8.000	1.143	14,29%
3	Doanh thu khác	2.500	10.191	407,64%
4	Chi phí lãi vay	10.000	4.909	49,09%
5	Chi phí hoạt động	2.500	2.487	99,48%
6	Chi phí khác	100	-	0,00%
7	Lợi nhuận trước thuế	900	2.794	310,44%
8	Lợi nhuận sau thuế	900	2.794	310,44%

Trong năm 2024, doanh thu thuần đạt khoảng 6,02% kế hoạch chủ yếu đến từ việc tình hình kinh doanh của công ty trong năm gặp nhiều khó khăn nên doanh thu không đạt đúng như kỳ vọng đề ra.

2. Tổ chức và nhân sự

– **Danh sách Ban điều hành**:

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

*** Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành**

1. Ông TRẦN VĂN THÀNH - Tổng Giám Đốc

Ngày sinh: 31/07/1958
CMND: 079058021906 ngày cấp: 10/05/2021 nơi cấp: Cục QLHC về TTXH.
Địa chỉ thường trú: 39 Đỗ Ngọc Thạnh, Phường 14, Quận 5, TPHCM.
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0389 683 899
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh.
Quá trình công tác:

- Từ 1991 -1993: Giám đốc công ty CP Đồng Khánh.
- Từ 1999 - 2009: Phó chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng.
- Từ 2008 - T11/2009: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nhà Việt Nam.
- Từ T05/2011 đến T8/2020: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.

- Từ T8/2020 đến nay: Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 17,5%

2. Ông NGUYỄN THẾ ANH – Kế toán trưởng

Ngày sinh: 21/07/1992
Số CMND: 083092003679 ngày cấp: 22/11/2021 nơi cấp: Cục QLHC về TTXH.
Địa chỉ thường trú: 7.07 E25 CC Belleza, Quận7, TPHCM.
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0389 683 899
Trình độ văn hoá: 12/12
Trình độ chuyên môn: Đại học Sài Gòn - chuyên ngành Tài chính – Kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 2013 đến tháng 04/2015: Kế toán trưởng – Công ty CP Cảnh Quan Nhiệt Đới Green Art Việt Nam.
- Từ tháng 04/2015 đến nay: Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 0%

Số lượng cán bộ, nhân viên.

Thời điểm 31/12/2024 là 13 người.

Trình độ học vấn	Số lao động	Tỷ lệ
Đại học	4	30.77%
Cao đẳng	0	0%
Trung cấp	0	0%
Phổ thông	9	69.23%
Tổng cộng	**6**	**100%**

Chế độ làm việc

* Thời gian làm việc: Thời gian làm việc bình thường là 8 giờ một ngày.

Ngày làm việc: Thứ 2 đến thứ 6 làm việc từ 8 giờ đến 17 giờ - Nghỉ trưa: 1giờ. Nghỉ hàng tuần: thứ 7 và Chủ nhật.

- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn;

- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

* Chính sách tuyển dụng đào tạo

- Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên có năng lực đáp ứng với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ, cho phép nhân viên nộp đơn vào những vị trí mà Công ty đang có nhu cầu nếu thấy năng lực của họ phù hợp nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Công ty đưa ra chính sách đào tạo phù hợp cho những nhân viên tiềm năng hoặc nâng cao hơn nữa năng lực của các nhân viên giỏi, xuất sắc.

- Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

- Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về về chiến lược, thương hiệu, nội quy, an toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

* Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:

- Công ty tính và trả lương theo thời gian. Ngoài tiền lương theo hợp đồng, Công ty còn trả lương theo hiệu quả công việc và các khoản phụ cấp như phụ cấp cơm trưa, phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp điện thoại và phụ cấp đi lại. Nếu làm việc tăng giờ, nhân viên được hưởng thêm lương tăng giờ. Tăng giờ cho ngày thường là 150% và tăng giờ cho ngày lễ, chủ nhật là 200%-300%.

- Công ty có chính sách thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9 và thưởng thành tích cá nhân cuối năm âm lịch. Căn cứ tính thưởng là thâm niên làm việc, hệ số chức vụ và kết quả đánh giá công việc hàng tháng.

- Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm công ty không thực hiện khoản đầu tư lớn.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

Tình hình đầu tư vào công ty Công ty TNHH MTV The BCR:

- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Nhà Việt Nam là 100%.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2024: -249.006.558 đồng.

Tóm tắt về hoạt động của công ty có liên quan:

- Hoạt động quản lý khu dân cư Trường Thạnh 1 và Khu dân cư The BCR của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.
- Hoạt động khai thác các công trình tiện ích trong các dự án của Công ty CP Nhà Việt Nam.
- Hoạt động cung cấp dịnh vụ vui chơi, giải trí, nhà hàng…

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	162.542.372.430	162.403.181.254	-0,09%
Doanh thu thuần	450.000.000	1.143.737.819	154,16%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-12.344.686.246	-7.396.840.510	-40,08%
Lợi nhuận khác	1.803.845.968	10.191.810.510	465,00%
Lợi nhuận trước thuế	-10.540.840.278	2.794.817.000	126,51%
Lợi nhuận sau thuế	-10.540.840.278	2.794.817.000	126,51%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	0.98	0.96	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0.04	0.04	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	1.03	1.03	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	-37.52	-23.04	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	0.01	0.00	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.01	0.00	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2.44	-23.42	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0.63	1.46	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.02	-0.06	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-6.47	-27.43	

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 10.656.800 cp

Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.656.800 cp
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ	SL Cổ đông
1	Cổ đông lớn	9.120.390	85,58%	5
	Cổ đông nhỏ	1.536.410	14,42%	372
2	CĐ tổ chức	39.950	0,37%	5
	CĐ cá nhân	10.616.850	99,63%	372
3	CĐ trong nước	10.649.890	99,94%	372
	CĐ nước ngoài	6.910	0,06%	5
4	CĐ nhà nước	0	0,00%	0
	CĐ khác	10.656.800	100%	377

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 20/02/2025.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính như sau (Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	19.000	1.143	6,02%
2	Giá vốn hàng bán	8.000	1.143	14,29%
3	Doanh thu khác	2.500	10.191	407,64%
4	Chi phí lãi vay	10.000	4.909	49,09%
5	Chi phí hoạt động	2.500	2.487	99,48%
6	Chi phí khác	100	-	0,00%
7	Lợi nhuận trước thuế	900	2.794	310,44%
8	Lợi nhuận sau thuế	900	2.794	310,44%

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
A.Tài sản ngắn hạn	**161.755**	**161.861**	**0,07%**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	528	633	19,89%
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	805	805	0,00%
3. Hàng tồn kho	155.048	155.048	0,00%

4. Tài sản ngắn hạn khác	5.373	5.373	0,00%
B. Tài sản dài hạn	**787**	**542**	**-31,13%**
5. Tài sản cố định	786	542	-31,04%
6. Đầu tư TC dài hạn	0	0	0,00%
7. Tài sản dài hạn khác	1	0	-100,00%
Tổng tài sản	**162.542**	**162.403**	**-0,09%**

Tổng tài sản cuối kỳ giảm 0,09% so với đầu kỳ. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn chủ yếu là hàng tồn kho, đây là chi phí đầu tư các dự án của công ty, do tình hình thị trường bất động sản gặp khó khăn nên hiệu quả sử dụng tài sản hàng tồn kho không tốt, vòng quay hàng tồn kho thấp dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt như kỳ vọng.

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
A. Nợ phải trả	**169.784**	**166.850**	**-1,73%**
1. Nợ ngắn hạn	168.684	165.236	-2,04%
2. Nợ dài hạn	1.100	1.614	46,73%
B. Nguồn vốn chủ sở hữu	**-7.242**	**-4.447**	**38,59%**
1. Vốn đầu tư	106.568	106.568	0,00%
2. Thặng dư vốn	61.762	61.762	0,00%
3. Lợi nhuận chưa phân phối	-177.012	-174.217	1,58%
4. Các quỹ thuộc vốn	1.440	1.440	0,00%
Tổng nguồn vốn	**162.542**	**162.403**	**-0,09%**

Tỷ trọng nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm so với đầu năm, từ 104,46% còn 102,74%, do Công ty tiến hành cơ cấu lại các khoản nợ tồn động.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Công ty thực hiện chủ trương tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự các phòng, ban để giảm chi phí do tình hình thị trường ngày càng khó khăn.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2025

Dự đoán tình hình công ty chưa có hướng phát triển cụ thể về kinh doanh, phát triển quỹ đất . Nên kế hoạch của công ty trong năm là:

- Đẩy mạnh công tác thu tiền khách hàng nhằm ổn định dòng tiền.
- Đẩy mạnh bán hết hàng tồn các dự án.
- Bàn giao nền để hoàn tất việc ghi nhận doanh thu.
- Chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê một phần hoặc toàn bộ khu chung cư, Trung tâm thương mại, Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, Nhà trẻ thuộc dự án The BCR.
- Chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê một phần hoặc toàn bộ khu Trung tâm thương mại, Nhà trẻ thuộc dự án Trường Thạnh 1.
- Giải thể hoặc chuyển nhượng Công ty TNHH MTV The BCR.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

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

Trải qua nhiều năm khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty CP Nhà Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, do đã có những bước chuẩn bị từ trước cho giai đoạn khó khăn, trầm lắng kéo dài của nền kinh tế nên công ty có thể từng bước khắc phục khó khăn.

Công ty phải liên tục rà soát, tái cấu trúc bộ máy, cơ cấu lại đầu tư, thận trọng xem xét tiến độ thực hiện dự án. Để đối mặt với những khó khăn về chi phí hoạt động, công ty thực hiện chủ trương tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự các phòng, ban để giảm chi phí do tình hình thị trường ngày càng khó khăn.

Công ty đã thực hiện tốt các cam kết với khách hàng về tiến độ dự án và chất lượng sản phẩm, luôn đảm bảo quyền lợi khách hàng trong các thủ tục pháp lý.

Ngoài ra, công tác bàn giao nền để ghi nhận doanh thu không đạt kế hoạch đề ra do khách hàng chưa đến nhận bàn giao.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Năm 2024, trong bối cảnh tình hình kinh tế thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn. Ban Tổng Giám đốc đã cố gắng thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị về tình hình sản xuất kinh doanh, phân tích đánh giá lại hiệu quả các dự án đầu tư và công tác tổ chức nhân sự.

Căn cứ theo kế hoạch mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã thông qua, Ban Tổng Giám đốc đã giao chỉ tiêu từng tháng cho các phòng, ban và hàng tuần giám sát đánh giá thực hiện. Tuy nhiên do tình hình thị trường có nhiều khó khăn nên Ban Tổng Giám đốc chưa hoàn thành các chỉ tiêu về lợi nhuận.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng đã đề ra nhiều biện pháp giám sát chi tiêu chặt chẽ, tiết kiệm chi phí trong tình hình thị trường khó khăn bao gồm chi phí hoạt động và chi phí đầu tư dự án.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam xây dựng chiến lược kinh doanh theo sát diễn biến thị trường với các mục tiêu chủ yếu nhằm gia tăng giá trị cho cổ đông và khách hàng như sau:

Lãnh đạo công ty vượt qua khó khăn thời khủng hoảng, nắm bắt kịp cơ hội mới khi thị trường phục hồi, bằng cách cắt giảm tối đa mọi chi phí.

Tranh thủ tìm kiếm nguồn vốn mới, tìm kiếm dự án tốt để khi thị trường hồi phục thì đầu tư và tạo được lãi cho công ty. Hợp tác chiến lược, liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước về vốn, công nghệ và kinh nghiệm phát triển bất động sản.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cp có quyền biểu quyết
1	Quách Tuấn Hải	Chủ tịch	0.00%
2	Đinh Quốc Phong	Thành viên	0.00%
3	Trần Văn Thành	Thành viên	17,51%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2024 được xem là năm nhiều khó khăn đối với hoạt động kinh doanh của công ty do ngành nghề kinh doanh của Công ty là bất động sản nên bị ảnh hưởng từ thị trường bất động sản trầm lắng, hệ thống Pháp luật vẫn còn chưa đảm bảo tính đồng bộ nên bản thân Công ty phải tự cơ cấu, điều chỉnh, tự vượt khó để tồn tại.

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình trong phạm vi, quyền hạn quy định tại Điều lệ công ty, thể hiện cụ thể qua các nội dung như sau:

HĐQT đã tổ chức 07 phiên họp để quyết định các chủ trương, chiến lược, giải pháp đầu tư kinh doanh phù hợp với chủ trương chính sách của Nhà nước, cập nhật kịp thời và phù hợp với tình hình hoạt động của công ty. Các quyết định được HĐQT thông qua đều được HĐQT ủy nhiệm cho Ban Tổng Giám đốc công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT. HĐQT vừa đề ra phương hướng nhiệm vụ, vừa giám sát hướng dẫn Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý thực hiện công việc, kịp thời tham gia ý kiến về kinh doanh, xây dựng, chi phí,…

Sau đây là nội dung chủ yếu của các Nghị quyết HĐQT đã ban hành thông qua các phiên họp:

- Tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên năm 2024
- Bầu Chủ tịch HĐQT và Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2028.
- Phương án tăng lợi nhuận và phát triển Công ty năm 2024.
- Bổ nhiệm Tổng Giám đốc.
- Tìm kiếm đối tác hợp tác chuyển nhượng khu đất Giáo dục và đào tạo (Nhà trẻ mẫu giáo) tại Khu nhà ở Phường Trường Thạnh, Tp. Thủ Đức.
- Xem xét và kiểm tra Tổng quát Công ty năm 2024.
- Mua bán xe Toyota Hiace Biển số 53S-6727.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: không có

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

1. Ông QUÁCH TUẤN HẢI — Chủ tịch HĐQT
2. Ông TRẦN VĂN THÀNH — Thành viên

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Tên	Chức Danh	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết
1	Phạm Thị Kim Dung	Trưởng ban	1.400

2	Quách Thị Yến Mai	Thành viên	10.000
3	Trần Văn Lộc	Thành viên	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Căn cứ vào kết quả báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, Ban kiểm soát đã phối hợp với một số đơn vị phòng ban liên quan thực hiện việc kiểm tra giám sát mọi hoạt động của công ty bao gồm:

Giám sát hoạt động công ty hàng quý và cả năm.

Kiểm kê quỹ: trong năm 2024 đã thực hiện kiểm kê định kỳ hàng tháng và thực hiện kiểm kê quỹ đột xuất.

Kiểm kê tài sản cố định: phối hợp với phòng Kế toán và phòng Hành chính thực hiện việc kiểm kê kiểm kê tài sản vào ngày 31/12/2024.

Thực hiện việc kiểm tra chứng từ kế toán thường xuyên và định kỳ.

Phối hợp với phòng Kế toán giám sát chặt chẽ các khoản chi phí đầu tư, mua sắm tài sản. Thực hiện giám sát các quy trình hoạt động của công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Thù lao Hội đồng quản trị 32.000.000 đồng
Thù lao Ban Kiểm Soát 32.000.000 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Tên	Cổ đông nội bộ	Số hợp đồng	Ngày	Nội dung	Giá trị (đồng)

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát tuân thủ theo các quy định trong Điều lệ, Quy chế của Công ty.

Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo và Ban kiểm soát của Công ty sẽ thường xuyên phối hợp, trao đổi thông tin và tổ chức nhóm họp nhanh chóng khi cần thiết để đưa ra những quyết sách kịp thời trong công tác điều hành Công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

AASCS

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

Số: 257/BCKT/TC/2025/AASCS

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 năm 2024 kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, được lập ngày 24 tháng 03 năm 2025, từ trang 7 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

(1) Như trình bày tại thuyết minh số V.4 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 2024 với giá trị 155.025.873.542 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.

(2) Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận dù thư xác nhận số dư các khoản nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 V.3);
- "Người mua trả tiền trước" với số tiền là 5.425.161.566 VND và 5.425.161.566 VND (thuyết minh số V.7).

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.

Ngoài ra, khoản phải thu khách hàng này đã quá hạn hơn 03 năm. Tuy nhiên, Công ty chưa trích lập dự phòng cho khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản nợ này và điều chỉnh đối với chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính riêng hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.1 trong Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lỗ lũy kế của Công ty là 174.217.262.258 VND đã vượt vốn chủ sở hữu là 4.447.124.351 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 3.524.401.280 VND. Điều kiện này cùng với những vấn đề khác được nêu trong thuyết minh số III.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 2023 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 ngày 26 tháng 03 năm 2024. 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 Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Tạ Quang Long
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0649-2023-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thảo
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2626-2023-142-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

- Truy cập website www.housevietnam.com để xem chi tiết Báo cáo tài chính 2024 đã được kiểm toán.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**161.860.890.023**	**161.755.074.646**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**633.512.868**	**527.697.486**
1. Tiền	111		633.512.868	527.697.486
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**805.376.000**	**805.376.000**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	805.376.000	805.376.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.3	**155.048.567.991**	**155.048.567.991**
1. Hàng tồn kho	141		155.048.567.991	155.048.567.991
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.373.433.169**	**5.373.433.169**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		452.232	452.232
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9	5.372.980.937	5.372.980.937
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**542.291.226**	**787.297.784**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
II. Tài sản cố định	220		541.923.941	786.048.975
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	541.923.941	786.048.975
- Nguyên giá	222		7.835.398.094	7.835.398.094
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(7.293.474.153)	(7.049.349.119)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	-	-
- Nguyên giá	228		*33.700.000*	*33.700.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		*(33.700.000)*	*(33.700.000)*
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào Công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		367.285	1.248.809
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4	367.285	1.248.809
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		**162.403.181.254**	**162.542.372.430**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.440.137.907	1.440.137.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(174.217.262.258)	(177.012.079.258)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(177.012.079.258)	(166.471.238.980)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.794.817.000	(10.540.840.278)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		**162.403.181.254**	**162.542.372.430**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**1.143.737.819**	**450.000.000**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.1	**1.143.737.819**	**450.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	1.143.737.819	234.384.008
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		-	**215.615.992**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	49.861	178.154
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.909.353.000	10.225.646.301
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.909.353.000*	*10.225.646.301*
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.487.537.371	2.334.834.091
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(7.396.840.510)**	**(12.344.686.246)**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	10.191.810.510	1.898.831.388
13. Chi phí khác	32	VI.7	153.000	94.985.420
14. Lợi nhuận khác	**40**		**10.191.657.510**	**1.803.845.968**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**2.794.817.000**	**(10.540.840.278)**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**2.794.817.000**	**(10.540.840.278)**
18.1. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61		2.794.817.000	(10.540.840.278)
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.10	**262**	**(989)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.10	**262**	**(989)**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	01			
1. Lợi nhuận trước thuế			***2.794.817.000***	***(10.540.840.278)***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		244.125.034	441.644.256
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06		4.909.353.000	10.225.646.301
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		***7.948.295.034***	***126.450.279***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.365.000.000	937.547.768
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.823.161.176)	(39.200.981)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		831.524	3.762.753
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		***(1.508.984.618)***	***1.028.559.819***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.614.800.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(1.123.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		***1.614.800.000***	***(1.123.000.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**105.815.382**	**(94.440.181)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		**527.697.486**	**622.137.667**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		**633.512.868**	**527.697.486**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thế Anh	Nguyễn Thế Anh	Trần Văn Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

- Đính kèm theo Báo cáo thường niên này là Báo cáo tài chính hợp nhất 2024 đã được kiểm toán.

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty