

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024



MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Số nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Quang Minh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Hưng Bường	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Trần Khánh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Trần Quốc Huy	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Trịnh Quốc Khánh	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Nguyễn Việt Dũng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Ông Phan Hoàng Chung	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 05 tháng 07 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên (đến ngày 04 tháng 07 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Hải	Thành viên
Ông Phạm Trung Dũng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 06 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phùng Viêt Quyến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trịnh Văn Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 11 năm 2024)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Bùi Quang Minh - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Số nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt, 



Bùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Số: 032806/2025/BCKT-iCPA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Chúng tôi chưa thu thập được cơ sở trích trước của khoản phải trả về chi phí thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao) và chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024 đều là 20.238.663.076 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.17). Các thủ tục kiểm toán thay thế không mang lại cho chúng tôi bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của các khoản trích trước chi phí này, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này trên báo cáo tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 41.900.263.716 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 41.674.263.716 đồng). Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.8). Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản trả trước với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý các dự án phía Nam với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (Tiếp theo)

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn của Công ty với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 21.942.083.721 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21.942.083.721 đồng), phải trả người bán ngắn hạn với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 17.628.171.591 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.709.760.451 đồng) và phải trả ngắn hạn khác với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.188.585.188 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.963.275.217 đồng). Các thủ tục kiểm toán thay thế của chúng tôi cũng không cung cấp đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

Trên báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty, kiểm toán viên tiền nhiệm đã nêu ý kiến về việc không xác định được giá trị dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viễn thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị ghi sổ là 202.465.337.987 đồng. Nguyên nhân do không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định sự suy giảm giá trị khoản đầu tư tương ứng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định việc Công ty ghi nhận toàn bộ khoản lỗ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viễn thông vào kết quả kinh doanh năm 2023 với số tiền 78.365.649.930 đồng là phù hợp hay không.

Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán cần thiết liên quan đến giá thành hàng hóa bất động sản của Công ty là diện tích sàn thương mại tại dự án chung cư Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 22.275.112.339 đồng và 23.042.862.339 đồng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính giá trị của khoản mục "Hàng hóa bất động sản" cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty đang theo dõi trên sổ sách kế toán khoản phải thu Nhà nước tiền thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.382.977.802 đồng. Với các tài liệu thu thập được tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu Nhà nước của Công ty cũng như không đánh giá được khả năng thu hồi khoản thuế phải thu này. Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 tổng hợp đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 365.590.410.560 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 348.381.671.279 đồng). Doanh thu từ cho thuê tài sản và cơ sở hạ tầng của Công ty trong năm là không đáng kể, và có sự sụt giảm khá nhiều so với năm 2023. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



Khúc Đình Dũng
Tổng Giám đốc

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0748-2023-072-1
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Kiều Mạnh Long
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề kiểm toán số 5727-2023-072-1

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		71.151.932.750	101.857.559.368
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.998.553.180	14.195.853.396
1. Tiền	111		2.998.553.180	11.195.853.396
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		363.061.000	6.376.007.254
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	715.707.125	3.434.090.694
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(352.646.125)	(58.083.440)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	3.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.266.240.617	38.671.772.319
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.877.094.377	3.319.480.894
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.129.219.871	23.451.979.409
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.792.220.000	10.792.220.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.7a	53.654.161.524	56.639.250.524
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.9	(66.216.455.155)	(55.561.158.508)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.000.000	30.000.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.10	23.042.862.339	22.275.112.339
1. Hàng tồn kho	141		23.042.862.339	22.275.112.339
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.481.215.614	20.338.814.060
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	19.700.769	199.812.722
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.773.381.577	13.450.868.070
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11a	6.688.133.268	6.688.133.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		129.983.710.991	116.268.893.836
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		26.693.650.000	48.053.650.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.7b	26.693.650.000	48.053.650.000
II. Tài sản cố định	220		18.031.700.877	1.208.283.514
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	18.031.700.877	1.208.283.514
- Nguyên giá	222		19.552.973.098	2.502.305.153
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.521.272.221)	(1.294.021.639)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	29.471.370.000	12.313.950.000
- Nguyên giá	231		29.471.370.000	12.313.950.000
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	42.212.913.047	41.986.913.047
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		42.212.913.047	41.986.913.047
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	12.693.166.336	12.693.166.336
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	9.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.707.700.000	27.707.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.014.533.664)	(24.014.533.664)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		880.910.731	12.930.939
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	880.910.731	12.930.939
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		201.135.643.741	218.126.453.204

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		54.050.141.546	53.832.211.728
I. Nợ ngắn hạn	310		54.049.192.046	53.711.989.501
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	17.976.046.317	17.730.124.451
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	3.567.055.591	3.565.911.872
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11b	93.471.874	122.166.174
4. Phải trả người lao động	314		2.928.448.532	2.853.003.079
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	20.593.737.621	20.593.737.621
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	8.890.432.111	8.847.046.304
II. Nợ dài hạn	330		949.500	120.222.227
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	71.272.727
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	949.500	48.949.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		147.085.502.195	164.294.241.476
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	147.085.502.195	164.294.241.476
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(365.590.410.560)	(348.381.671.279)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(348.381.671.279)	(259.572.997.970)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		201.135.643.741	218.126.453.204

Hoàng Thị Bích Ngọc

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Trần Thanh Hằng

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		503.204.817	1.445.583.263
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	4.245.134.134
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	503.204.817	(2.799.550.871)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	342.449.211	(3.250.893.949)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		160.755.606	451.343.078
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	284.086.445	473.749.968
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	314.753.952	77.928.090.461
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	17.266.606.173	10.942.708.263
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(17.136.518.074)	(87.945.705.678)
10. Thu nhập khác	31		-	3.688.560.632
11. Chi phí khác	32	VI.6	72.221.207	4.551.528.263
12. Lợi nhuận khác	40		(72.221.207)	(862.967.631)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(344)	(1.776)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(344)	(1.776)

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập

Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng





Bùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	332.406.337	461.104.323
Các khoản dự phòng	03	10.949.859.332	2.139.152.333
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(106.387.496)	78.145.410.421
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.032.861.108)	(8.063.006.232)
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	24.787.721.548	(5.636.931.944)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(993.750.000)	(4.276.492.133)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	17.929.818	(1.669.696.308)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(687.867.839)	1.761.699.071
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	2.718.383.569	2.724.143.534
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	19.809.555.988	(15.160.284.012)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(34.113.243.700)	(12.313.950.000)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	545.454.545
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	-	(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.000.000.000	500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(15.664.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	32.918.625.917
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	106.387.496	277.157.642
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(31.006.856.204)	3.263.288.104
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(11.197.300.216)	(11.896.995.908)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	14.195.853.396	26.092.849.304
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	2.998.553.180	14.195.853.396


Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lập


Trần Thanh Hằng
Kế toán trưởng



Bùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Số nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 cấp ngày 13 tháng 06 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty bị hủy niêm yết bắt buộc vào ngày 14 tháng 04 năm 2023 theo Thông báo số 907/TB-SGDHN ngày 16 tháng 03 năm 2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Hiện tại, cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên thị trường đăng ký giao dịch (UPCOM) tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu PVL trên thị trường này là ngày 25 tháng 04 năm 2023.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị; cho thuê mặt bằng sản thương mại dự án Linh Tây.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

Tên Đơn vị	Địa chỉ
Sân giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Ban quản lý điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Theo giấy xác nhận ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Phòng đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội, Sân giao dịch bất động sản - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt đã đăng ký tạm ngừng hoạt động từ ngày 01 tháng 11 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025.

Địa điểm kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh mã số 00001 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2024, Công ty đăng ký địa điểm kinh doanh tại Khu dịch vụ tầng 6, tòa nhà Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

7. Nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 19 người).

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

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

Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 365.590.410.560 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 348.381.671.279 đồng). Doanh thu từ cho thuê tài sản và cơ sở hạ tầng của Công ty trong năm là không đáng kể, và có sự sụt giảm khá nhiều so với năm 2023. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại 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.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã và đang thường xuyên đánh giá ảnh hưởng và quyết liệt triển khai các kế hoạch để Công ty có thể duy trì tối đa khả năng hoạt động liên tục. Các giải pháp đã và đang thực hiện bao gồm:

- Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tích cực làm việc với các cơ quan chức năng để xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đàm phán với các đối tác phù hợp để chuyển nhượng toàn bộ sản thương mại, văn phòng tại Chung cư Linh Tây theo hiện trạng thực tế, thu hồi vốn lưu động để tái đầu tư. Trong thời gian tạm thời chưa chuyển nhượng được, Công ty đang tìm kiếm khách hàng để tiếp tục cho thuê toàn bộ diện tích sản thương mại thuộc sở hữu của Công ty tại Chung cư Linh Tây Tower, nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định cho các khoản chi phí thường xuyên.
- Năm 2024, lần đầu tiên bằng nội lực của mình, Công ty đã mua được trụ sở văn phòng để ổn định hoạt động. Trên cơ sở cải tạo văn phòng mới, Ban Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào diện tích thực tế Công ty sử dụng làm văn phòng làm việc cho các Phòng/ Ban, diện tích còn lại Công ty sẽ lên phương án kinh doanh/ cho thuê để tạo thêm nguồn thu nhập ổn định cho Công ty. Tiếp tục làm việc với các cơ quan quản lý chuyên ngành và toà nhà để cải tạo, sửa chữa phần diện tích dịch vụ phía ngoài để khai thác cho thuê/ hợp tác kinh doanh phần diện tích dịch vụ phía ngoài nếu điều kiện cho phép.
- Lập phương án khai thác để tăng nguồn thu trong thời gian nắm giữ chờ tăng giá hoặc tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng 02 lô đất tại xã Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội nếu có hiệu quả.
- Tìm kiếm, đàm phán với các đối tác quan tâm để chuyển nhượng 2,44 triệu cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Giả định hoạt động liên tục (Tiếp theo)**

- Phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi tài sản cho Công ty như: vụ án Hoàng Ngọc Sáu, vụ án Hưng Thịnh Phát,....
- Tiếp tục đôn đốc thu hồi công nợ của các tổ chức, cá nhân.
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để hợp tác đầu tư phát triển, thực hiện dự án hoặc chuyển giao quyền phát triển dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại ô đất CV4.4, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Thúc đẩy các Công ty có vốn góp/ hợp tác kinh doanh (Công ty Cổ phần Khoáng sản Việt Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nam Tiến) để tiếp tục thực hiện các dự án đảm bảo phần vốn góp của Công ty được hiệu quả.
- Đối với dự án Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn: Công ty thúc đẩy và phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng để thực hiện công tác, thủ tục giải phóng mặt bằng, thống nhất các cơ quan chức năng giải pháp tháo gỡ một số tồn tại liên quan đến hạng mục hầm chui qua đường sắt kết nối vào dự án. Đồng thời Công ty cũng tìm kiếm các nhà đầu tư để chuyển nhượng toàn bộ vốn của Công ty theo nguyên tắc bảo toàn vốn nếu điều kiện cho phép.
- Tiếp tục hoạt động, dịch vụ kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dịch vụ gia tăng khác,...
- Tiếp tục tìm kiếm các dự án đầu tư bất động sản, đất nền, đất/ sản dịch vụ thương mại, văn phòng... có tiềm năng để đầu tư và khai thác.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán được xác định là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn Công ty nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Năm khấu hao</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	38 - 40
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

Thời gian khấu hao nhà cửa vật kiến trúc của Công ty (khu vực văn phòng số 21 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội) là 460 tháng, bắt đầu từ thời điểm Công ty sử dụng văn phòng (ngày 04 tháng 11 năm 2024) đến ngày 28 tháng 02 năm 2063 (thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng).

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng và các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Chi phí phải trả**

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán. Việc trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Ghi nhận doanh thu***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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 Công ty (Sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của 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 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 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.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	277.000.200	234.429.135
Tiền gửi ngân hàng	2.721.552.980	10.961.424.261
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
Cộng	2.998.553.180	14.195.853.396

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu LTG (i)	19.700	421.306.992	149.720.000	(271.586.992)	421.306.992	369.420.000
Cổ phiếu TTF (ii)	67.300	294.400.133	213.341.000	(81.059.133)	85.565.597	89.250.000
Cổ phiếu PVD		-	-	-	2.504.611.314	2.614.920.000
Cổ phiếu khác		-	-	-	422.606.791	440.756.906
Cộng		715.707.125	363.061.000	(352.646.125)	3.434.090.694	3.514.346.906

(i) Giá trị hợp lý của cổ phiếu LTG đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) được xác định theo giá tham chiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(ii) Giá trị hợp lý của cổ phiếu TTF đã giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng đã niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Nhon Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000
Khách hàng khác	1.736.844.377	2.179.230.894
Cộng	2.877.094.377	3.319.480.894

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)	17.704.538.951	17.704.538.951
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (i)	2.347.350.629	2.347.350.629
Ban quản lý các dự án phía Nam (i)	1.890.194.141	1.890.194.141
Các nhà cung cấp khác	1.187.136.150	1.509.895.688
Cộng	23.129.219.871	23.451.979.409

- (i) Khoản trả trước liên quan đến hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa. Dự án này đã hoàn thành và được bàn giao. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện được thủ tục thanh quyết toán với các nhà thầu trên.

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (i)	10.792.220.000	10.792.220.000
Cộng	10.792.220.000	10.792.220.000

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông vay theo Hợp đồng mượn tiền ngày 17 tháng 10 năm 2018. Hoạt động cho vay không tính lãi suất. Biện pháp đảm bảo khoản vay là dự án Nam Đàn Plaza.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	19.700.769	199.812.722
Cộng	19.700.769	199.812.722
b) Dài hạn		
Sửa chữa văn phòng	499.797.165	-
Chi phí trả trước khác	381.113.566	12.930.939
Cộng	880.910.731	12.930.939

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Tạm ứng	2.281.062.590	2.483.612.590
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	2.178.778.985
- Các cá nhân khác	102.283.605	304.833.605
Phải thu khác	51.373.098.934	54.155.637.934
- Ông Hoàng Ngọc Sáu (i)	19.084.985.308	19.084.985.308
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (ii)	4.647.859.576	4.647.859.576
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam (iii)	3.388.587.591	3.388.587.591
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	1.581.440.000
- Bà Trần Thị Hải Yến	-	1.200.000.000
- Các đối tượng khác	24.251.666.459	24.252.765.459
Cộng	53.654.161.524	56.639.250.524
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	90.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Quảng Phát (iv)	18.623.650.000	39.873.650.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến (v)	7.980.000.000	7.980.000.000
Cộng	26.693.650.000	48.053.650.000
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (xem chi tiết tại thuyết minh VII.1)	-	202.550.000

- (i) Khoản phải thu ông Hoàng Ngọc Sáu, cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty theo Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Do trong thời gian ông Hoàng Ngọc Sáu giữ chức vụ Tổng Giám đốc đã lợi dụng chức vụ quyền hạn gây thiệt hại cho Công ty, nên theo kết luận của Bản án phúc thẩm số 712/2018/HS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018, ông Hoàng Ngọc Sáu buộc phải bồi thường cho Công ty số tiền 19.084.985.308 đồng.
- (ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petrovietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển lại cho Công ty.
- (iii) Khoản phạt phải thu Công ty Cổ phần xây lắp Bất động sản dầu khí Việt Nam từ năm 2012 do thực hiện chậm tiến độ thi công dự án B1 Trường Sa.
- (iv) Khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với Công ty TNHH Quảng Phát được thực hiện theo hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12 tháng 10 năm 2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng, tuy nhiên Công ty TNHH Quảng Phát đã không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng. Theo Biên bản xác nhận nợ và các thỏa thuận liên quan ngày 03 tháng 06 năm 2022, tổng số tiền nợ gốc là 13.300.000.000 đồng và lãi chậm trả phát sinh đến ngày 31 tháng 05 năm 2022 là 6.523.650.000 đồng sẽ được gia hạn thanh toán trong vòng 05 năm, đổi lại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được quyền tham gia đầu tư vào dự án khai thác khoáng sản theo Giấy phép số 25.2009/ĐK/KT/Dh ngày 20 tháng 02 năm 2009 do Cục địa chất và khoáng sản Việt Nam cấp cho Công ty TNHH Quảng Phát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**7. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

Theo Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 05 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đồng ý thông qua việc gia hạn khoản nợ của Công ty TNHH Quảng Phát, theo biên bản xác nhận công nợ ngày 03 tháng 06 năm 2022 nhưng không chậm hơn ngày 31 tháng 12 năm 2029.

Căn cứ vào Nghị quyết trên, hai bên cũng đã thực hiện ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04.06/2022/HĐĐT/Vpro-QP ngày 04 tháng 06 năm 2022. Theo đó, hợp đồng chấm dứt hiệu lực từ ngày 24 tháng 05 năm 2024. Công ty TNHH Quảng Phát có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty số tiền đã đầu tư là 20.250.000.000 đồng, chưa khấu trừ các phí tổn do việc Công ty đơn phương không tiếp tục đầu tư. Việc xác định các thiệt hại do Công ty gây ra sẽ được hai bên thống nhất cụ thể.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền 20.250.000.000 theo Hợp đồng số 04.06/2022/HĐĐT/Vpro-QP ngày 04 tháng 06 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH Quảng Phát về việc hợp tác đầu tư, quản lý, khai thác, chế biến, tiêu thụ sản phẩm đá hoa thuộc khu vực thôn Trung Thành, xã Minh Tiến, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

- (v) Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2023/HTĐT/NT-VPRO ngày 27 tháng 05 năm 2023. Mục đích hợp tác đầu tư là để triển khai dự án bao gồm điều chỉnh và hoàn thiện hồ sơ dự án; triển khai xây dựng các công trình của dự án và triển khai kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ sau khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng. Các dự án hợp tác đầu tư bao gồm:

- Dự án khu dân cư Hà Đông tại xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 82.439 m². Vốn đầu tư dự kiến là 92.250.000.000 đồng.
- Dự án khu du lịch, dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng Venus - Điện Hòa tại xã Điện Hòa, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với quy mô dự án là 94.180 m². Vốn đầu tư dự kiến là 79.800.000.000 đồng.

Trong đó, vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến tạm tính là 158.210.000.000 đồng. Vốn đầu tư của Công ty bằng 10% vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến. Việc phân chia lợi nhuận: theo đúng tỷ lệ vốn góp đầu tư thực tế thực hiện dự án, sau khi quyết toán hoàn thành hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận của hai bên.

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4 (*)	41.900.263.716	41.674.263.716
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312.649.331	312.649.331
Cộng	42.212.913.047	41.986.913.047

- (*) Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa Thể thao CV4.4 tại lô đất có ký hiệu CV4.4, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm (nay là phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội), dự án đã có chủ trương đầu tư từ năm 2010. Hội đồng Quản trị Công ty đang tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện Dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.248.528.636	-	(1.248.528.636)	1.248.528.636	-	(1.248.528.636)
- Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	-	(1.140.250.000)	1.140.250.000	-	(1.140.250.000)
- Công ty Cổ phần Licogi 16	100.174.136	-	(100.174.136)	100.174.136	-	(100.174.136)
- Các đối tượng khác	8.104.500	-	(8.104.500)	8.104.500	-	(8.104.500)
Phải thu về cho vay	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	10.792.220.000	-	(10.792.220.000)	-	-	-
Trả trước cho người bán	2.539.498.633	1.135.080.341	(1.404.418.292)	2.539.498.633	1.135.080.341	(1.404.418.292)
- Công nợ Ban phía Nam chuyển về	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)	1.890.194.141	1.135.080.341	(755.113.800)
- Các đối tượng khác	649.304.492	-	(649.304.492)	649.304.492	-	(649.304.492)
Phải thu khác	49.672.183.009	17.629.910	(49.654.553.099)	49.809.106.362	17.629.910	(49.791.476.452)
- Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	-	(19.084.985.308)	19.084.985.308	-	(19.084.985.308)
- Công ty Cổ phần Dầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	(4.647.859.576)	4.647.859.576	-	(4.647.859.576)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	3.388.587.591	-	(3.388.587.591)	3.388.587.591	-	(3.388.587.591)
- Ông Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	(2.733.965.290)	2.733.965.290	-	(2.733.965.290)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	(2.400.000.000)	2.400.000.000	-	(2.400.000.000)
- Các đối tượng khác	17.416.785.244	17.629.910	(17.399.155.334)	17.553.708.597	17.629.910	(17.536.078.687)
Công nợ tạm ứng	2.274.433.003	-	(2.274.433.003)	2.274.433.003	-	(2.274.433.003)
- Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)	2.178.778.985	-	(2.178.778.985)
- Các đối tượng khác	95.654.018	-	(95.654.018)	95.654.018	-	(95.654.018)
Công nợ khó đòi khác	842.302.125	-	(842.302.125)	842.302.125	-	(842.302.125)
Cộng	67.369.165.406	1.152.710.251	(66.216.455.155)	56.713.868.759	1.152.710.251	(55.561.158.508)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản (i)	23.042.862.339	-	22.275.112.339	-
Cộng	23.042.862.339	-	22.275.112.339	-

(i) Công ty đang tìm kiếm nhà đầu tư để chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích sàn thương mại và chung cư (1.500,3 m2) dự án chung cư Linh Tây, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

a) Các khoản phải thu	Số cuối năm		Số phải nộp/		Số đầu năm	
	VND		trong năm VND	bù trừ trong năm VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.382.977.802	-	-	-	6.382.977.802	
Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	305.155.466	5.606.890	5.606.890	5.606.890	305.155.466	
Cộng	6.688.133.268	5.606.890	5.606.890	5.606.890	6.688.133.268	
b) Các khoản phải nộp						
Thuế thu nhập cá nhân	93.471.874	191.547.605	191.547.605	220.241.905	122.166.174	
Thuế giá trị gia tăng	-	38.884.329	38.884.329	38.884.329	-	
Thuế môn bài	-	4.500.000	4.500.000	4.500.000	-	
Cộng	93.471.874	234.931.934	234.931.934	263.626.234	122.166.174	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	-	963.240.943	1.539.064.210	2.502.305.153
- Tăng trong năm (*)	16.656.150.000	-	499.673.700	17.155.823.700
- Giảm khác	-	-	(105.155.755)	(105.155.755)
Số dư cuối năm	16.656.150.000	963.240.943	1.933.582.155	19.552.973.098
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	-	155.859.045	1.138.162.594	1.294.021.639
- Khấu hao trong năm	68.797.142	120.405.072	143.204.123	332.406.337
- Giảm khác	-	-	(105.155.755)	(105.155.755)
Số dư cuối năm	68.797.142	276.264.117	1.176.210.962	1.521.272.221
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	-	807.381.898	400.901.616	1.208.283.514
Số dư cuối năm	16.587.352.858	686.976.826	757.371.193	18.031.700.877

- (*) Nhà cửa vật kiến trúc phát sinh tăng trong năm là giá trị khu vực văn phòng tại khu dịch vụ số 2 (tầng 6) thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34, Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Diện tích khu vực là 273,5 m². Thời hạn sử dụng đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2063. Công ty đã ký Hợp đồng mua bán khu dịch vụ, sổ công chứng 11772, Quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 06 năm 2024 với bà Hoàng Thị Ánh Hồng. Giá mua được 02 bên thỏa thuận là 16.656.150.000 đồng.

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 757.908.820 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 426.555.484 đồng).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Khu dịch vụ ngoài trời VND	Quyền sử dụng đất (**) VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	-	12.313.950.000	12.313.950.000
Tăng trong năm (*)	17.157.420.000	-	17.157.420.000
Số dư cuối năm	17.157.420.000	12.313.950.000	29.471.370.000
TÒN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Suy giảm giá trị trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	12.313.950.000	12.313.950.000
Tại ngày cuối năm	17.157.420.000	12.313.950.000	29.471.370.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

- (*) Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán khu dịch vụ, số công chứng 11771, Quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 06 năm 2024 với bà Hoàng Thị Anh Hồng. Theo đó, Công ty tiến hành mua khu dịch vụ ngoài trời (tầng 6) thuộc Chung cư The Golden Palm, thửa đất số 2+109+124, tờ bản đồ số 19+20+34; Dự án Công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà ở tại ô đất 4.5NO đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Diện tích khu vực là 321,3 m2. Thời hạn sử dụng đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2063. Giá mua được 02 bên thỏa thuận là 17.157.420.000 đồng.
- (**) 02 lô đất số DE 947569 và DE 947570 tại xã Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội Công ty nhận chuyển nhượng với tổng giá trị 12.313.950.000 đồng.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a) Đầu tư vào Công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên (*)	-	-	9.000.000.000	(**)
Cộng	-	-	9.000.000.000	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	24.400.000.000	(**) (24.014.533.664)	24.400.000.000	(**) (24.014.533.664)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng	3.307.700.000	(**)	3.307.700.000	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng Sản Việt Yên (*)	9.000.000.000	(**)	-	-
Cộng	36.707.700.000	(24.014.533.664)	27.707.700.000	(24.014.533.664)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

- (*) Năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên đã làm thủ tục tăng vốn từ 30 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng. Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty Cổ phần Khoáng sản Việt Yên giảm từ 30% xuống còn 15%. Do vậy, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên được trình bày trên chỉ tiêu "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác".
- (**) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Các nhà cung cấp khác	2.302.273.714	2.302.273.714	2.056.351.848	2.056.351.848
Cộng	17.976.046.317	17.976.046.317	17.730.124.451	17.730.124.451

- (i) Đây là khoản lãi chậm thanh toán phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần của Công ty Cổ phần nghiên cứu dầu khí Miền Nam theo Hợp đồng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06/01/2011 giữa Công ty và Viện dầu khí Việt Nam. Do hai bên chưa thống nhất về số nợ phải trả do cơ sở tính lãi nên hiện nay vụ việc đang trong thời gian giải quyết và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền. Công ty đang ủy quyền cho Văn phòng luật sư Hoàng Trung và Anh Em làm việc với Viện dầu khí Việt Nam để giải quyết các tranh chấp liên quan đến số công nợ lãi chậm thanh toán này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bà Lê Cẩm Tú	1.797.800.000	1.797.800.000
Bà Nguyễn Thị Bạch Xuân	1.031.261.240	1.031.261.240
Bà Nguyễn Thị Hằng Hà	395.284.075	395.284.075
Khoản người mua trả tiền trước khác	342.710.276	341.566.557
Cộng	3.567.055.591	3.565.911.872

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí công trình B1 Trường Sa (i)	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí dự án Linh Tây (i)	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	355.074.545	355.074.545
Cộng	20.593.737.621	20.593.737.621

- (i) Khoản trích trước chi phí giá vốn để đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận theo phương án kinh doanh của Dự án B1 Trường Sa và Dự án Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh đã tồn đọng nhiều năm nhưng chưa được thanh quyết toán, hoàn nhập chi phí đã trích.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	176.186.908	164.191.708
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (i)	6.353.320.000	6.353.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	109.680.000	109.680.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.251.245.203	2.219.854.596
Cộng	8.890.432.111	8.847.046.304
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	949.500	48.949.500
Cộng	949.500	48.949.500

- (i) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17 tháng 12 năm 2007 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt để triển khai dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Các bên cùng góp vốn với tỷ lệ lần lượt là 40%, 30% và 30% tổng mức đầu tư dự án. Việc phân chia lãi lỗ tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	12.675.912.755	(259.572.997.970)	253.102.914.785
Lỗ trong năm	-	-	(88.808.673.309)	(88.808.673.309)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	12.675.912.755	(348.381.671.279)	164.294.241.476
Lỗ trong năm	-	-	(17.208.739.281)	(17.208.739.281)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	12.675.912.755	(365.590.410.560)	147.085.502.195

b) Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	503.204.817	1.445.583.263
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản khác	503.204.817	1.445.583.263
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	4.245.134.134
Hàng bán bị trả lại	-	4.245.134.134
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	503.204.817	(2.799.550.871)

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	342.449.211	524.448.715
Giá vốn sản thương mại nhận lại	-	(3.775.342.664)
Cộng	342.449.211	(3.250.893.949)

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	106.359.496	241.357.642
Lãi đầu tư chứng khoán	177.698.949	196.592.326
Cổ tức, lợi nhuận được chia	28.000	35.800.000
Cộng	284.086.445	473.749.968

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông	-	78.365.649.930
Chi phí bán đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông	-	592.657.160
Khoản lỗ đầu tư vào chứng khoán kinh doanh	20.191.267	407.952.659
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm chứng khoán kinh doanh	294.562.685	(1.438.169.288)
Cộng	314.753.952	77.928.090.461

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.146.274.737	3.244.052.401
Chi phí công cụ dụng cụ	100.374.599	200.408.977
Chi phí khấu hao TSCĐ	258.933.350	339.839.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.043.840.193	3.502.675.395
Chi phí bằng tiền khác	61.886.647	51.646.641
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	10.655.296.647	3.604.085.195
Cộng	17.266.606.173	10.942.708.263

6. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng với bà Trần Thị Tuyết Mai	-	1.695.016.436
Lãi chậm thanh toán tiền thuê văn phòng	-	643.107.000
Lãi chậm thanh toán lương	-	294.532.619
Chi phí khác	72.221.207	1.918.872.208
Cộng	72.221.207	4.551.528.263

7. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	274.300.488	2.072.335.447
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	274.300.488	2.072.335.447
Thu nhập chịu thuế TNDN	(16.934.438.793)	(86.736.337.862)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

8. LÃI CƠ BẢN/ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi được chia từ Lợi nhuận sau thuế của Công ty	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(17.208.739.281)	(88.808.673.309)
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(344)	(1.776)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(344)	(1.776)
Mệnh giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

- (*) Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này. Vì vậy, Lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****9. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.374.599	200.408.977
Chi phí nhân công	3.295.774.737	3.387.495.240
Chi phí khấu hao tài sản cố định	332.406.337	461.104.323
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.157.066.417	4.039.960.941
Chi phí khác bằng tiền	61.886.647	46.983.885
Cộng	7.947.508.737	8.135.953.366

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN***Danh sách các bên liên quan:***Bên liên quan**

Ông Bùi Quang Minh

Ông Trịnh Quốc Khánh

Ông Nguyễn Việt Dũng

Ông Phùng Viết Quyển

Ông Nguyễn Văn Hiến

Bà Trịnh Văn Anh

Các thành viên chủ chốt khác trong Hội đồng Quản trị,
Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của
thành viên chủ chốt**Mối quan hệ**

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT kiêm cổ đông lớn

Thành viên HĐQT kiêm cổ đông lớn

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc kiêm
thành viên HĐQT

Phó Tổng Giám đốc

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tạm ứng	-	202.550.000
Ông Nguyễn Văn Hiến	-	202.550.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố nhà 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với BCTC tổng hợp kèm theo

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)***Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm:*

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Bùi Quang Minh - Chủ tịch HĐQT	530.160.000	362.754.545
Ông Trần Quốc Huy - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	15.000.000	190.898.636
Ông Nguyễn Hưng Bường - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	15.000.000	31.000.000
Ông Trần Khánh - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	15.000.000	31.000.000
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh - Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	15.000.000	31.000.000
Ông Trịnh Quốc Khánh - Thành viên HĐQT	15.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Dũng - Thành viên HĐQT	15.000.000	-
Ông Phan Hoàng Chung - Thành viên HĐQT	15.000.000	-
Ông Phùng Viết Quyển - Tổng Giám đốc	263.300.000	154.636.364
Ông Nguyễn Mạnh Linh - Quyền Tổng Giám đốc (đến ngày 12/06/2023)	-	108.333.728
Ông Nguyễn Văn Hiến - Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	272.570.000	239.434.000
Bà Trịnh Văn Anh - Phó Tổng Giám đốc	46.689.810	-
Bà Nguyễn Thị Thu Giang - Trưởng Ban kiểm soát	84.638.000	19.000.000
Ông Nguyễn Văn Kỳ - Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	62.472.000	128.156.000
Bà Nguyễn Thị Hải - Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	19.000.000
Ông Phạm Trung Dũng - Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	-
Cộng	1.391.829.810	1.315.213.273

2. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2024 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Hoàng Thị Bích Ngọc
Người lậpTrần Thanh Hằng
Kế toán trưởngBùi Quang Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2025