AASCS

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 • Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

A Member of msi Global Alliance
Independent Legal & Accounting Firms

AASCs

Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0304867926 ngày 13 tháng 3 năm 2007 và thay đổi lần thứ 15 vào ngày 10 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	:	105.599.960.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023	:	105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	*189/5 Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM*	*98,00%*	*98,00%*	*98,00%*	*98,00%*

Công ty liên kết: *Không có*

Cơ sở đồng kiểm soát: *Không có*

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: *Không có*

II. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị		**Chức vụ**
Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch
Ông	Hồ Đắc Hưng	Thành viên
Ông	Nguyễn Duy Dương	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Tuấn	Thành viên
Ông	Nguyễn Hồ Phương	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Quý	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc		
Ông	Hồ Đắc Hưng	Tổng giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc
Bà	Lê Thị Bích Hường	Phó Tổng giám đốc

Ban Kiểm soát		
Bà	Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban
Bà	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Thanh Tuyền	Thành viên

Kế toán trưởng		
Bà	Lê Thị Hiền	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật		
Ông	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà 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 không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Duyệt, ngày 15 tháng 03 năm 2024
TM. Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
LAND
M.S.D.N: 0304867926

HỒ ĐẮC HƯNG
Tổng Giám đốc

Số : 180 /BCKT/TC/2024/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam, được lập ngày 15/03/2024, từ trang 07 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty không thể làm thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Phước Long) do đó Công ty không thể cung cấp báo cáo tài chính của công ty con cũng như tiến hành hợp nhất với báo cáo tài chính của công ty mẹ cũng như xác định được phần lãi lỗ đầu tư vào công ty con trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau :

+ Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.291.948.855 đồng
+ Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000 đồng
+ Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	6.341.077 đồng

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 90,65% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn và lãi vay được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là : 34.384.373.084 đồng, 92.970.225.259 đồng và 62.602.898.297 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.4 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 160.053.584.067 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.4 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.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2024

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

NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

Kiểm toán viên

VÕ THỊ MỸ HƯƠNG

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**66.506.864.963**	**72.670.853.850**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**4.820.754.161**	**24.203.675.923**
Tiền	111		4.820.754.161	5.203.675.923
Các khoản tương đương tiền	112			19.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**55.769.070.557**	**47.850.985.781**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.217.581.437	5.001.552.246
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	27.262.571.361	28.683.467.220
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	4.180.000.000	4.880.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	30.515.105.022	19.692.153.578
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(10.406.187.263)	(10.406.187.263)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.355.314**	
Hàng tồn kho	141		1.355.314	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.915.684.931**	**616.192.146**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11		
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.277.758.462	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	637.926.469	616.192.146
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**776.399.161.724**	**618.698.334.095**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**24.000.000**	**101.750.000**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	24.000.000	101.750.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	**220**			**27.740.141**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9		27.740.141
- Nguyên giá	222		280.983.073	280.983.073
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(280.983.073)	(253.242.932)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229			
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**	V.8	**705.368.495.464**	**554.049.977.872**
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		613.493.658.797	462.175.141.205
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.874.836.667	91.874.836.667
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.4		
Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.000.000	50.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.890.000.000)	(7.890.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**71.006.666.260**	**64.518.866.082**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	71.006.666.260	64.518.866.082
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**842.906.026.687**	**691.369.187.945**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**794.916.835.158**	**643.608.894.315**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**226.560.449.030**	**172.562.226.408**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	23.440.498.986	5.212.103.917
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	104.774.010	1.828.529.021
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7.561.423.544	13.676.744.051
Phải trả người lao động	314		286.284.916	482.498.035
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	62.602.898.297	50.290.654.463
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	98.162.566.906	90.767.419.257
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	34.385.373.084	10.287.648.377
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**568.356.386.128**	**471.046.667.907**
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	36.193.257.480	12.414.795.275
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	383.374.098.576	307.193.388.124
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	55.818.804.813	55.887.268.653
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	92.970.225.259	95.551.215.855
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**47.989.191.529**	**47.760.293.630**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**47.989.191.529**	**47.760.293.630**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		3.090.700.368	3.090.700.368
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415		(4.578.119.463)	(4.578.119.463)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(56.123.349.376)	(56.352.247.275)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(56.352.247.275)	(57.070.196.069)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		228.897.899	717.948.794
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**842.906.026.687**	**691.369.187.945**

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HIỀN	LÊ THỊ HIỀN	HỒ ĐẮC HƯNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**2.982.035.809**	**3.247.227.700**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**2.982.035.809**	**3.247.227.700**
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	768.343.518	932.716.548
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**2.213.692.291**	**2.314.511.152**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	189.622.265	599.518.917
Chi phí tài chính	22	VI.5		
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*			
Chi phí bán hàng	25	VI.8	918.131.459	432.501.236
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	1.560.047.400	2.277.364.729
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**(74.864.303)**	**204.164.104**
Thu nhập khác	31	VI.6	303.762.202	600.369.593
Chi phí khác	32	VI.7		86.584.903
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**303.762.202**	**513.784.690**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**228.897.899**	**717.948.794**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**228.897.899**	**717.948.794**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	22	68

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HIỀN	LÊ THỊ HIỀN	HỒ ĐẮC HƯNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**228.897.899**	**717.948.794**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		27.740.141	32.952.503
- 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		(189.622.265)	(599.518.917)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**67.015.775**	**151.382.380**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(11.029.343.373)	(30.258.919.359)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(1.355.314)	
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		129.791.206.732	326.349.727.495
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(6.487.800.178)	(64.426.290.868)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế TNDN đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(5.299.492.785)	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**107.040.230.857**	**231.815.899.648**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(151.318.517.592)	(149.417.138.975)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(2.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		700.000.000	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		189.622.265	599.518.917
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(150.428.895.327)**	**(150.817.620.058)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay	33		29.917.724.707	1.460.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.911.981.999)	(67.491.288.449)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**24.005.742.708**	**(66.031.288.449)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(19.382.921.762)**	**14.966.991.141**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**24.203.675.923**	**9.236.684.782**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	V.1	**4.820.754.161**	**24.203.675.923**

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HIỀN	LÊ THỊ HIỀN	HỒ ĐẮC HƯNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0304867926 ngày 13 tháng 3 năm 2007 và thay đổi lần thứ 15 vào ngày 10 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 105.599.960.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023 : 105.599.960.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Tổng số nhân viên và người lao động tại ngày 31/12/2023 : 46 người (tại ngày 31/12/2022 : 35 người)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	*189/5 Phạm Hữu Lầu, khu phố 2, phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM*	*98,00%*	*98,00%*	*98,00%*	*98,00%*

Công ty liên kết: không có

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: *Không có*

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác…

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong năm. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này.Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	03 - 05	năm

- Thiết bị văn phòng	05 - 10	năm
- Tài sản hữu hình khác	04 - 25	năm

6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án … chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:
- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành. Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư …

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.
Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

20. Bên liên quan

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

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

21. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

22. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	2.284.360.598	742.877.368
- Tiền gửi ngân hàng	2.536.393.563	4.460.798.555
+ Tiền gửi (VND)	2.536.393.563	4.460.798.555
+ Tiền gửi (USD)		
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		19.000.000.000
Cộng	**4.820.754.161**	**24.203.675.923**

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1.Ngắn hạn	**395.381.437**	**1.179.352.246**
Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên		450.554.580
Các đối tượng khác	395.381.437	728.797.666
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**3.822.200.000**	**3.822.200.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	3.822.000.000	3.822.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	200.000	200.000
Cộng	**4.217.581.437**	**5.001.552.246**

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**27.262.571.361**	**28.683.467.220**
Công ty Cổ phần Xây dựng FBV		16.643.176.123
Công ty TNHH Xây lắp - Cơ điện và Thương mại Thịnh Phát	14.170.130.037	7.082.058.527
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Đình Anh	2.700.000.000	
Công ty Cổ phần Đức Bảo	2.750.000.000	
Công ty TNHH Xây dưng Thương mại VTC	2.779.672.000	
Các đối tượng khác	4.862.769.324	4.958.232.570
Cộng	**27.262.571.361**	**28.683.467.220**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	**7.840.000.000**	**7.840.000.000**		**7.840.000.000**	**7.840.000.000**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	7.840.000.000	7.840.000.000		7.840.000.000	7.840.000.000	
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	**50.000.000**	**50.000.000**		**50.000.000**	**50.000.000**	
Cộng	**7.890.000.000**	**7.890.000.000**		**7.890.000.000**	**7.890.000.000**	

Ghi chú:

Công ty đã có Nghị quyết 03/2019/NQ-HĐQT-VNI ngày 25/07/2019 về việc quyết định 1 số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con. Tại Điều 2 Nghị quyết này, Hội đồng Quản trị đã quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long, giao Tổng Giám đốc chỉ đạo những người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty Phước Long triển khai thực hiện việc giải thể theo qui định. Tuy nhiên, do lý do bất khả kháng, đến thời điểm tháng 12/2023 Công ty vẫn chưa thể tiến hành giải thể hoặc nắm quyền điều hành Công ty con được.

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Nam (*)	1.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Xây dựng điện Không Gian (**)	300.000.000	
Cộng	**4.180.000.000**	**4.880.000.000**

Ghi chú :

(*) Cho vay theo Hợp đồng 01/2023/HĐVT-VNI ngày 17/01/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (bên cho vay) và Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Nam (bên vay). Số tiền cho vay : 1.000.000.000 đồng, lãi suất 6% / năm (từ ngày 17/01-07/02/2023).

(**) Cho vay theo Hợp đồng 16/2023/HĐVT-VNI ngày 22/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (bên cho vay) và Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Xây dựng điện Không Gian (bên vay). Số tiền cho vay : 300.000.000 đồng, lãi suất 0% / năm.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng (*)	19.945.736.628		9.050.729.146	
- Ký cược, ký quỹ	82.750.000		5.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	10.486.618.394	(3.704.187.263)	10.636.424.432	(3.704.187.263)
Cộng	**30.515.105.022**	**(3.704.187.263)**	**19.692.153.578**	**(3.704.187.263)**
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	24.000.000		101.750.000	
Cộng	**24.000.000**		**101.750.000**	

Ghi chú :

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
(*) ***Tạm ứng tại ngày 31/12/2023 bao gồm***		
Ông Trần Minh Hoàng	2.182.963.025	2.090.463.025
Ông Hồ Đắc Hưng	1.354.622.000	1.348.622.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	3.065.169.599	2.107.719.599
Bà Lê Thị Bích Hường	86.491.250	
Ông Hoàng Văn Dũng	9.436.784.832	3.107.401.924
Bà Hà Thị Thuỳ Dương	1.509.115.773	
Ông Trần Lê Hiệp	70.000.000	
Ông Vũ Ngọc Tuấn	300.000.000	
Cá nhân khác	1.940.590.149	396.522.598
Cộng	**19.945.736.628**	**9.050.729.146**

(*) ***Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2023 bao gồm :***

Bà Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	2.410.201.195
Bà Lê Thị Hoa	66.430.511	66.430.511
Ông Nguyễn Hồ Phương	366.816.700	366.816.700
Công ty CP ĐT TM DV Phước Long	2.878.743.000	2.876.169.000
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	55.914.678	55.914.678
Khoản thuế VAT được khấu trừ chưa kê khai	4.294.225.425	4.294.225.425
Khoản thuế VAT chưa kê khai	4.500.000	161.380.038
Các khoản phải thu khác	409.786.885	405.286.885
Cộng	***10.486.618.394***	***10.636.424.432***

7 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	10.408.761.263	2.574.000	10.406.187.263	
Chi tiết:				
+ Phải thu khách hàng	3.822.000.000		3.822.000.000	
+ Phải thu cho vay	2.880.000.000		2.880.000.000	
+ Phải thu khác	3.706.761.263	2.574.000	3.704.187.263	
Cộng	**10.408.761.263**	**2.574.000**	**10.406.187.263**	

8 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

8.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Vinaland Tower (*)	596.753.240.166	596.753.240.166	448.155.929.649	448.155.929.649
Dự án Bảo Lộc (**)	16.740.418.631	16.740.418.631	14.019.211.556	14.019.211.556
Cộng	**613.493.658.797**	**613.493.658.797**	**462.175.141.205**	**462.175.141.205**

Ghi chú: Trong năm 2023, Dự án Vinaland Tower đang được tiếp tục triển khai. Dự án này đã nhận được giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 18/11/2016 và công văn số 2998/SXD-PTN&TTBĐS ngày 18/03/2019 của Sở Xây dựng TP. HCM "về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai với 177 căn hộ thuộc dự án Trung tâm thương mại - dịch vụ và chung cư Vinaland Tower, phường Phú Mỹ, quận 7."

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng.

Dự án Bảo Lộc được triển khai theo Nghị Quyết 05/2022/NQ-HĐQT ngày 24/05/2022 về việc thông qua việc Công ty hợp tác với 4 cá nhân khác, góp vốn đầu tư mua khu đất tại xã Đại Lào, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

8.2 Xây dựng cơ bản dở dang	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
Dự án Chợ Phước Long (***)	91.874.836.667	91.874.836.667
Cộng	**91.874.836.667**	**91.874.836.667**

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh "dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống" thành "dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long" tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Công văn 6552/UBND-ĐTM của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m2 thành 10.371,8 m2.

- Công văn 1625/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m2 thành 8.724 m2.

	Số cuối năm	**Số đầu năm**
(*) Bao gồm :		
+ Tiền đất	66.982.265.492	66.982.265.492
+ Tiền thuế sử dụng đất	14.961.143.373	14.960.279.160
+ Chi phí xây dựng	302.886.240.454	203.782.611.613
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	137.395.736.011	103.309.996.153
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án…)	74.527.854.836	59.120.777.231
Cộng	**596.753.240.166**	**448.155.929.649**
(**) Bao gồm :		
+ Tiền đất	12.500.000.000	12.500.000.000
+ Chi phí đo đạc, khảo sát, thiết bị	1.519.211.556	1.519.211.556
+ Chi phí nội thất, thi công	2.721.207.075	
Cộng	**16.740.418.631**	**14.019.211.556**
(***) Bao gồm :		
+ Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	28.186.009.993	28.186.009.993
Cộng	**91.874.836.667**	**91.874.836.667**

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		**125.548.073**		**65.905.000**	**89.530.000**	**280.983.073**
Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		**125.548.073**		**65.905.000**	**89.530.000**	**280.983.073**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm		**125.548.073**		**38.164.859**	**89.530.000**	**253.242.932**
Số tăng trong năm				**27.740.141**		**27.740.141**
- Khấu hao trong năm				27.740.141		27.740.141
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		**125.548.073**		**65.905.000**	**89.530.000**	**280.983.073**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm				**27.740.141**		**27.740.141**
Tại ngày cuối năm						

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay		*VND*
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*280.983.073*	*VND*
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý		*VND*

10 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

10.1 Ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay cá nhân (*)	34.385.373.084	34.385.373.084	29.917.724.707	5.820.000.000	10.287.648.377	10.287.648.377
Cộng	**34.385.373.084**	**34.385.373.084**	**29.917.724.707**	**5.820.000.000**	**10.287.648.377**	**10.287.648.377**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

(*) Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1% - 2%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

10.2. Dài hạn :

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay từ cá nhân theo HĐ Vay (*)	18.818.134.000	18.818.134.000			18.818.134.000	18.818.134.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (**)	58.360.711.465	58.360.711.465			58.360.711.465	58.360.711.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (***)	12.896.598.794	12.896.598.794		2.580.990.596	15.477.589.390	15.477.589.390
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000			2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	**92.970.225.259**	**92.970.225.259**		**2.580.990.596**	**95.551.215.855**	**95.551.215.855**

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

(*) Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(**) Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.

(***) Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc.

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGĐ-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cấn trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
11.1. Ngắn hạn		
- Chi phí khác		
Cộng		
11.2. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	11.602.651	16.217.045
- Chi phí sửa chữa lớn	14.411.666	100.881.660
- Chi phí quảng cáo dự án	2.683.435.758	2.683.435.758
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án	67.755.859.887	61.351.625.148
- Chi phí khác	541.356.298	366.706.471
Cộng	**71.006.666.260**	**64.518.866.082**

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12.1 Ngắn hạn				
- Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
- Công ty Điện lực Tân Thuận			80.971.246	80.971.246
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ An Phú	1.569.900.000	1.569.900.000	4.280.480.000	4.280.480.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc Hoa Tiêu	3.235.902.871	3.235.902.871	468.524.051	468.524.051
- Các đối tượng khác	6.225.529.146	6.225.529.146	168.912.985	168.912.985
12.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản New Land	12.195.951.334	12.195.951.334		
Cộng	**23.440.498.986**	**23.440.498.986**	**5.212.103.917**	**5.212.103.917**

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
13.1 Ngắn hạn				
Bà Huỳnh Thị Thanh Gặp	24.000.000	24.000.000		
Bà Huỳnh Thị Mai	12.000.000	12.000.000		
Bà Lê Thị Cúc			1.280.000	1.280.000
Bà Quách Thị Phượng			2.376.000	2.376.000
Bà Hồ Diệp Hoài Nhân			2.999.999	2.999.999
Các đối tượng khác	68.774.010	68.774.010	1.821.873.022	1.821.873.022
13.2. Dài hạn				
Trả trước mua căn hộ thuộc dự án Chung cư Vinaland Tower	36.193.257.480	36.193.257.480	12.414.795.275	12.414.795.275
Cộng	**36.193.257.480**	**36.193.257.480**	**12.414.795.275**	**12.414.795.275**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	13.045.263.391	2.113.403.982	8.483.908.858	6.674.758.515
Thuế thu nhập cá nhân	631.480.660	480.784.523	225.600.154	886.665.029
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất		864.213	864.213	
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	
Cộng	**13.676.744.051**	**2.598.052.718**	**8.713.373.225**	**7.561.423.544**
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403			83.200.403
Thuế khác	532.991.743	30.700.000	52.434.323	554.726.066
Cộng	**616.192.146**	**30.700.000**	**52.434.323**	**637.926.469**

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay (*)	62.602.898.297	49.406.980.320
- Chi phí phải trả khác		883.674.143
Cộng	**62.602.898.297**	**50.290.654.463**
(*) **Ghi chú:**		
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	33.272.753.897	33.272.753.897
- Ông Trần Minh Hoàng	685.644.033	3.309.033
- Bà Lê Thị Hoa	17.026.354.882	10.723.459.557
- Bà Phạm Thị Hoàng Hà	6.565.963.382	1.843.183.773
- Bà Lê Ngọc Diệp	3.206.373.786	3.206.373.786
- Các cá nhân khác	1.845.808.317	357.900.274

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
16.1 Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn		
- BHXH, BHYT, BHTN		40.487.035
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	98.162.566.906	90.726.932.222
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn		
Cộng	**98.162.566.906**	**90.767.419.257**
16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4.436.000.000	4.427.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.382.804.813	51.460.268.653
+ Phải trả các cá nhân chuyển tiền vào tài khoản đồng sở hữu liên quan đến dự án Vinaland Tower	47.017.804.815	47.095.268.655
+ Nhận tiền góp vốn vào dự án Bảo Lộc	4.364.999.998	4.364.999.998
Cộng	**55.818.804.813**	**55.887.268.653**

(*) **Ghi chú :**

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
- Công ty CP Đô Thành Land	88.920.030.345	88.971.672.485
- Thù lao HĐQT phải trả	1.427.109.000	1.340.109.000
- Công ty CP Bất động sản Newland	500.000.000	
- Kinh phí bảo trì dự án Viva Plaza	6.900.276.824	
- Phải trả khác	415.150.737	415.150.737

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước (mua căn hộ)	383.374.098.576	307.193.388.124
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	**383.374.098.576**	**307.193.388.124**

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**105.599.960.000**	**3.090.700.368**	**(4.578.119.463)**		**(57.070.196.069)**	**47.042.344.836**
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					717.948.794	717.948.794
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	**105.599.960.000**	**3.090.700.368**	**(4.578.119.463)**		**(56.352.247.275)**	**47.760.293.630**
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					228.897.899	228.897.899
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	**105.599.960.000**	**3.090.700.368**	**(4.578.119.463)**		**(56.123.349.376)**	**47.989.191.529**

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	105.599.960.000	100%	105.599.960.000
Cộng		**105.599.960.000**		**105.599.960.000**
- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm				
- Số lượng cổ phiếu quỹ				

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chi		

18.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(202.720)	(202.720)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi		

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.*

18.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển		
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu kinh doanh bất động sản		
- Doanh thu bán hàng hóa		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.982.035.809	3.247.227.700
Cộng	**2.982.035.809**	**3.247.227.700**

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
Cộng		

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn kinh doanh bất động sản		
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	768.343.518	932.716.548
- Giá vốn hàng hóa đã bán		
Cộng	**768.343.518**	**932.716.548**

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	189.622.265	599.518.917
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	**189.622.265**	**599.518.917**

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay		
- Chi phí tài chính khác		
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Cộng		

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán Công cụ dụng cụ		
- Tiền phạt thu được		454.321.265
- Hủy cọc căn hộ và chuyển nhượng sạp	11.584.700	66.853.280
- Lãi chậm nộp	188.783.802	78.968.348
- Thu tiền điện nước của nhà thầu	85.000.000	
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	18.393.700	226.700
- Các khoản khác		
Cộng	**303.762.202**	**600.369.593**

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ, CCDC		
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính		66.584.903
- Các khoản khác		20.000.000
Cộng		**86.584.903**

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ		
- Chi phí nhân công	901.476.959	432.501.236
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.654.500	
- Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	**918.131.459**	**432.501.236**
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên, vật liệu		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	104.152.494	65.226.971
- Chi phí nhân công	187.734.000	796.738.585
- Chi phí khấu hao	13.870.073	16.476.252
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dự phòng		
- Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	750.136.100	612.129.085
- Chi phí khác bằng tiền	501.154.733	783.793.836
Cộng	**1.560.047.400**	**2.277.364.729**

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	104.152.494	145.553.519
- Chi phí nhân công	1.089.210.959	1.229.239.821
- Chi phí khấu hao TSCĐ	27.740.145	32.952.503
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.431.978.894	1.357.697.619
- Chi phí bằng tiền khác	604.309.957	890.615.302
Cộng	**3.260.392.449**	**3.659.058.764**

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng		

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	228.897.899	717.948.794
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	228.897.899	717.948.794
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.559.996	10.559.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**22**	**68**

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong năm 2023, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2023, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	29.917.724.707

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	5.911.981.999

VIII . THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM có ký kết Hợp đồng tín dụng số 249/HĐTD2-VIB601/11 ngày 15/08/2011 cấp tín dụng hạn mức cho Công ty với tổng hạn mức tín dụng là 35 tỷ đồng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất của dự án Vinaland Tower và các quyền sử dụng đất của bên thứ 3.

Ngày 06/11/2018, trong văn bản thoả thuận về việc sử dụng tài khoản sở hữu chung và thanh toán nợ vay tại VIB được ký kết giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (Vinaland), Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB), Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Nam Thành (Nam Thành), Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIBAMC) đã xác định số nợ Vinaland nợ VIB tính đến ngày 16/10/2018 là 49.528.760.609 đồng, trong đó nợ gốc là 23.459.301.505 đồng, nợ lãi theo lãi suất vay là 18.089.946.178 đồng, nợ lãi phạt quá hạn là 7.979.512.927 đồng. Cũng theo thoả thuận này, Vinaland, Nam Thành và VIBAMC mở chung 1 tài khoản tại VIB để thu tiền bán các căn hộ thuộc dự án Vinaland Tower để thanh toán nợ thuế của Vinaland, trả nợ gốc và lãi cho VIB, thanh toán tiền công cho Nam Thành và các khoản thanh toán khác.

Ngày 11/12/2019, VIB có công văn số 90716.19 về việc "Trả lời đơn đề nghị ngày 04/12/2019 và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ". Trong công văn này, VIB đã ghi nhận tổng số nợ của Vinaland đến ngày 08/09/2019 là 30.640.848.701 đồng, trong đó nợ gốc là 5.870.631.504 đồng, nợ lãi theo lãi suất vay và lãi suất phạt là 24.770.217.197 đồng.

Trong các năm 2019 đến 2022, Vinaland ghi nhận đã trả hết nợ gốc cho VIB đồng thời ghi nhận nợ lãi là 33.272.753.897 đồng. Hiện nay, VIB không đưa ra bất kỳ xác nhận nào về số nợ chính xác Vinaland còn nợ lại VIB.

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính:

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3 . Thông tin về các bên liên quan

3.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương và thù lao	Năm nay
Ông Trần Minh Hoàng	679.000.000
Ông Hồ Đắc Hưng	671.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	515.000.000
Bà Lê Thị Bích Hường	398.000.000
Ông Nguyễn Hồ Phương	334.650.000
Ông Nguyễn Duy Dương	54.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	54.000.000
Ông Nguyễn Văn Quý	55.500.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	44.800.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	33.300.000
Bà Mai Thị Hồng Tuyết	33.000.000

Giao dịch khác

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Trần Minh Hoàng	Tạm ứng	92.500.000
	Cho công ty vay tiền	5.640.000.000
	Nhận lại tiền cho vay	40.000.000
	Lãi vay năm 2023	695.300.000
	Tính thuế TNCN	2.965.000
	Thanh toán mua căn hộ	2.964.317.589
	Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	1.306.309.446
Ông Hồ Đắc Hưng	Tạm ứng	6.000.000
	Cho công ty vay tiền	1.150.000.000
	Nhận lại tiền cho vay	150.000.000
	Lãi vay năm 2023	20.000.000
	Thanh toán mua căn hộ	4.766.828.800
	Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	3.147.385.126
	Nhận tiền nợ gốc và lãi vay của bà Phạm Thị Hoàng Hà	5.220.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Tạm ứng	957.450.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Tạm ứng	300.000.000
Ông Nguyễn Văn Quý	Thanh toán mua căn hộ	480.736.347
	Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	203.130.000
	Cho công ty vay tiền	1.000.000.000
Bà Lê Thị Bích Hường	Tạm ứng	115.000.000
	Hoàn tạm ứng	28.316.750

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Ông Trần Minh Hoàng	Phải thu	2.182.963.025
	Phải trả	9.727.652.176
Ông Hồ Đắc Hưng	Phải thu	1.354.622.000
	Phải trả	2.644.443.674
Ông Nguyễn Văn Hùng	Phải thu	3.065.169.599
	Phải trả	
Ông Nguyễn Hồ Phương	Phải thu	616.816.700
	Phải trả	197.493.000
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Phải thu	300.000.000
	Phải trả	941.138.000
Ông Nguyễn Văn Quý	Phải thu	
	Phải trả	2.517.606.347
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phải thu	
	Phải trả	356.698.750
Bà Lê Thị Bích Hường	Phải thu	86.491.250
	Phải trả	

3.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Bà Lê Thị Hoa	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	25.232.895.325
		Trả lãi vay	18.930.000.000
		Cho công ty vay tiền	1.800.000.000
		Thanh toán mua căn hộ	4.585.850.846
		Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	2.218.866.644
Ông Trần Bình Long	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Nhận lại tiền cho vay	100.000.000
		Chi phí lương	269.593.333
		Nhận tiền lương	269.593.333
Ông Trần Lê Hiệp	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Nhận tạm ứng	70.000.000
		Chi phí lương	110.000.000
		Nhận tiền lương	110.000.000
Bà Trần Thị Hải Đường	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Thanh toán mua căn hộ	4.231.880.846
		Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	4.233.880.846
Bà Trần Lê Diệu Hương	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Cho công ty vay tiền	2.000.000.000
		Thanh toán mua căn hộ	623.492.412
		Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	507.248.064
		Lãi vay phải trả	60.000.000
Ông Trần Lê Duy	Người liên quan của Chủ tịch HĐQT	Thanh toán mua căn hộ	644.070.845
		Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	644.070.845
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	5.312.779.609
		Trả lãi vay (*)	500.000.000
		Trả nợ gốc vay (*)	4.720.000.000
	(*) Chuyển vào tài khoản ông Hồ Đắc Hưng		
Bà Hồ Diệu Vân	Người liên quan của Tổng Giám đốc	Tính lãi vay	205.081.635
Bà Đặng Thị Tố Quyên	Người liên quan của Thành viên HĐQT	Cho công ty vay tiền	12.000.000.000
		Chuyển khoản vay sang mua căn hộ	311.392.000
Bà Hứa Huệ Tuyết	Cổ đông lớn	Thanh toán mua căn hộ	435.005.280
		Ghi nhận phải thu tiền mua căn hộ	435.005.280

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các cá nhân có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Bà Lê Thị Hoa	Phải thu	66.430.511
	Phải trả	27.319.453.349
Ông Trần Bình Long	Phải thu	
	Phải trả	14.812.136.482
Ông Trần Lê Hiệp	Phải thu	70.000.000
	Phải trả	
Bà Trần Thị Hải Đường	Phải thu	2.000.000
	Phải trả	2.480.690.583
Bà Trần Lê Diệu Hương	Phải thu	
	Phải trả	2.176.244.348
Bà Phạm Thị Hoàng Hà	Phải thu	
	Phải trả	7.264.407.905

Bà Đặng Thị Tố Quyên	Phải thu	
	Phải trả	12.126.500.000

3.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con	98,00%
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Tổng Giám đốc là thành viên góp vốn	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Công ty có cùng Chủ tịch HĐQT	
Công ty TNHH Viva Plaza	Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT là chủ sở hữu	
Công ty cổ phần giải pháp du học SCVN	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn, đồng sáng lập	
Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Nam Tiến	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn	
Công ty CP Hội môi giới bất động sản TP. HCM	Thành viên HĐQT là thành viên góp vốn	
Công ty Bất động sản Mangoland	Thành viên HĐQT là đại diện pháp luật	

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Chi tiền mua chữ ký số	2.574.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Cho công ty vay tiền	1.500.000.000
	Nhận lại tiền cho vay	1.000.000.000
	Mua hàng hoá, dịch vụ	24.936.066.050
	Thanh toán tiền mua hàng hoá, dịch vụ	14.770.000.000

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Phải thu	6.700.743.000
	Phải trả	
Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam	Phải thu	56.114.678
	Phải trả	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Phải thu	
	Phải trả	12.695.951.334

4 . Thông tin về hoạt động liên tục

a . Về tài chính:

Tại ngày 31/12/2023 tình hình tài chính của Công ty có những điểm cần lưu ý như sau :

+ Tài sản ngắn hạn 66.506.864.963

+ Nợ ngắn hạn 226.560.449.030

- Theo đó, khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 160.053.584.067 VND cho thấy khả năng thanh toán của Công ty bị hạn chế. Công ty có các khoản vay ngắn hạn và Các chủ nợ không có dấu hiệu ngừng hoặc thu hồi các hỗ trợ tài chính;
- Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh dương.
- Không có sự suy giảm lớn về giá trị của các tài sản;
- Các dấu hiệu về tuân thủ hợp đồng tín dụng: Công ty chưa trả được nợ đúng hạn.

b . Về hoạt động:

b . Về hoạt động:

- Ban Tổng Giám đốc có ý định ngừng hoạt động hay giải thể Công ty: Không có
- Thiếu thành phần lãnh đạo chủ chốt mà không được thay thế: Không có.
- Mất thị trường lớn, khách hàng quan trọng, mất quyền kinh doanh, nhượng quyền thương mại hoặc mất nhà cung cấp quan trọng: Không có.
- Thiếu hụt vật tư đầu vào chủ yếu: Không có.

c . Các dấu hiệu khác:

- Không tuân thủ các quy định về góp vốn cũng như những quy định khác: Không có.
- Đơn vị đang bị kiện nếu thua đơn vị không có khả năng đáp ứng: Không có.
- Thay đổi về pháp luật, chính sách ảnh hưởng bất lợi tới đơn vị: Không có.
- Xảy ra các rủi ro, tổn thất mà không được bảo hiểm hoặc bảo hiểm với giá trị thấp: Không có.

Với các dữ liệu trên, Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

5 . Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo qui định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ THỊ HIỀN	LÊ THỊ HIỀN	HỒ ĐẮC HƯNG