

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

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

MỤC LỤC

<u>NOI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007, đăng ký thay đổi lần 16 ngày 25/7/2022.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Viet Property Investment Joint Stock Company. Tên viết tắt: VPRO., JSC.

Vốn Điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 25/7/2022 là: 500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: PVL.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Quốc Huy	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Hưng Bường	Thành viên
Ông Trần Khánh	Thành viên
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên
Ông Bùi Quang Minh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Linh	Quyền Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 15/9/2022)
Ông Nguyễn Thành Hưng	Quyền Tổng Giám đốc (Thôi nhiệm từ ngày 15/9/2022)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 phán 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 hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Công ty,



Trần Quốc Huy
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2023

Số: 83/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt, được lập ngày 15/02/2023, từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do 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 không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu của số dư tiền mặt tồn quỹ tại ngày 31/12/2022 với số tiền là 19.728.590.991 đồng, tại ngày 01/01/2022 với số tiền 10.395.772.465 đồng. Theo đó bất kỳ sự điều chỉnh nào liên quan đến khoản mục trên (nếu có) cũng ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Theo thuyết minh số 5.4 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản trả trước cho người bán: Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý dự án phía nam với tổng giá trị tại 31/12/2022: 21.942.083.721 đồng (tại 01/01/2022 : 21.942.083.721 đồng). Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản nợ này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc đối với vấn đề này cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi hay điều chỉnh các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất hay không.

Như tại mục 5.5 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2022 Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông có số dư tại ngày 31/12/2022 là: 11.292.220.000 đồng (tại 01/01/2022 là: 11.492.220.000 đồng). Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng có liên quan để đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi hay điều chỉnh các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất hay không.

Theo thuyết minh số 5.6 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, số dư khoản tạm ứng cho bà Lưu Thị Việt Hằng - Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 01/01/2022: 6.450.000.000 đồng (tại 31/12/2022: 0 đồng), số dư khoản tạm ứng của bà Trần Thị Hải Yến - Giám đốc Sàn Giao dịch bất động sản tại thời điểm 31/12/2022: 6.450.000.000 đồng (tại 01/01/2022: 0 đồng). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng tin cậy và thích hợp liên quan đến mục đích, kế hoạch sử dụng vốn, thời gian hoàn ứng của khoản tạm ứng nêu trên, do đó chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra đánh giá về tính trung thực, hợp lý cũng như khả năng thu hồi của các khoản công nợ này. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa Thể thao CV4.4. Tuy nhiên, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của dự án trên. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.12 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, số cổ phần của Công ty tại Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi vẫn chưa được cung cấp thêm các quyết định pháp lý của cấp có thẩm quyền liên quan đến việc xử lý số cổ phần này cũng như giá trị thu hồi của nó. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định quyền sở hữu và sự suy giảm giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết với giá trị ghi sổ tại 31/12/2022 là: 202.465.337.987 đồng (tại 01/01/2022: 202.465.337.987 đồng), cũng như không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế để xác định giá trị dự phòng cần phải trích lập (nếu có) tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2021. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Theo thuyết minh số 5.17 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải trả Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội tại ngày 31/12/2022: 99.978.400.000 đồng (tại ngày 01/01/2022: 99.978.400.000 đồng) là khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo Quyết định số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội. Theo Thông báo số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, Cục thi hành án đã bán đấu giá số cổ phần trên, sau khi thu đủ số tiền bán đấu giá sẽ thông báo phân phối tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được bất kỳ quyết định, thông báo nào của cấp có thẩm quyền về việc xử lý số cổ phần trên. Số tiền phải trả Cục thi hành án có thể sẽ thay đổi do phụ thuộc vào kết quả bán đấu giá và phân phối tiền của cấp có thẩm quyền. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Theo như Thuyết minh 5.16 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản trích trước chi phí thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao), chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại 31/12/2022: 20.238.663.076 đồng (tại 01/01/2022: 20.238.663.076 đồng). Với các tài liệu hiện có và bằng các thủ tục kiểm toán khác chúng tôi cũng không thể xác định được tính hợp lý của cơ sở trích lập cũng như khả năng quyết toán đối với số chi phí đã trích trước này. Do đó, chúng tôi cũng không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của những vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc tới Thuyết minh số 04, Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2022, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn: 25.812.601.923 đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất bị âm 22.338.388.321 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ hợp nhất lũy kế đến 31/12/2022 là: 260.133.630.780 đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản công nợ, khả năng chuyển nhượng sàn thương mại Chung cư Linh Tây. Những vấn đề này cho thấy có 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 bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán số 282/BCKT/TC/NV8 phát hành ngày 21/3/2022 đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến việc Công ty chưa thực hiện được các thủ tục pháp lý cần thiết để xác lập quyền và nghĩa vụ của Công ty đối với số cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông. Các vấn đề này tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm nay và được nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán”.



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2023

Lưu Anh Tuấn**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		129.452.732.997	159.891.057.178
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	26.266.007.370	50.980.159.664
1. Tiền	111		23.266.007.370	43.958.393.566
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	7.021.766.098
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.661.981.500	3.010.427.213
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	6.158.234.228	3.033.529.039
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(1.496.252.728)	(23.101.826)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.772.668.212	67.217.411.212
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	3.212.758.144	3.364.871.454
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	24.493.502.409	37.752.411.213
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	11.292.220.000	11.492.220.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	72.701.260.972	66.549.531.858
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(51.957.073.313)	(51.971.623.313)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		30.000.000	30.000.000
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	18.276.164.545	18.276.164.545
1. Hàng tồn kho	141		18.276.164.545	18.276.164.545
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.475.911.370	20.406.894.544
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	506.593.524	382.352.516
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.281.184.578	13.336.408.760
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	6.688.133.268	6.688.133.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		280.231.727.515	249.511.059.632
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.353.650.000	320.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	27.353.650.000	320.000.000
II. Tài sản cố định	220		3.579.103.355	3.240.890.514
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	3.579.103.355	3.240.890.514
<i>Nguyên giá</i>	222		6.480.254.698	5.517.014.120
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.901.151.343)	(2.276.123.606)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		43.698.676.930	42.652.708.863
1. Chi phí sản xuất KD dở dang dài hạn	241	5.11	41.709.368.708	41.474.475.099
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.989.308.222	1.178.233.764
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	204.131.740.749	203.250.577.462
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		202.465.337.987	202.465.337.987
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25.707.700.000	24.400.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.041.297.238)	(23.614.760.525)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.468.556.481	46.882.793
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.468.556.481	46.882.793
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		409.684.460.512	409.402.116.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		156.152.881.802	156.229.032.925
I. Nợ ngắn hạn	310		155.265.334.920	155.358.646.043
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	18.260.613.772	18.278.082.347
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	4.135.509.396	4.202.433.789
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	108.326.566	181.361.680
4. Phải trả người lao động	314		3.376.138.354	3.343.644.074
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	20.473.737.621	20.473.737.621
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	108.911.009.211	108.879.386.532
II. Nợ dài hạn	330		887.546.882	870.386.882
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		90.098.182	90.098.182
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	797.448.700	780.288.700
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		253.531.578.710	253.173.083.885
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	253.531.578.710	253.173.083.885
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
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(260.133.630.780)	(260.192.125.605)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(260.192.125.605)	(277.332.320.697)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		58.494.825	17.140.195.092
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		989.296.735	689.296.735
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		409.684.460.512	409.402.116.810

Người lập biểu



Lê Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yên

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Trần Quốc Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.769.792.783	23.741.669.823
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	2.769.792.783	23.741.669.823
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	925.798.562	2.983.258.123
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.843.994.221	20.758.411.700
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.096.790.048	4.188.410.731
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.507.400.881	1.055.954.618
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.374.888.563	6.752.054.173
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)	30		58.494.825	17.138.813.640
12. Thu nhập khác	31	6.6	-	4.776.561
13. Chi phí khác	32	6.6	-	13.104.893
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	-	(8.328.332)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		58.494.825	17.130.485.308
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		58.494.825	17.130.485.308
<i>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</i>	61		58.494.825	17.140.195.092
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		-	(9.709.784)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	1,17	343

Người lập biểu



Lê Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Trần Quốc Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		58.494.825	17.130.485.308
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		625.027.737	589.575.132
- Các khoản dự phòng	03		1.885.137.615	437.117.059
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.747.212.200)	(4.011.350.700)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.178.552.023)	14.145.826.799
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.482.787.512)	12.576.371.722
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	834.303.220
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(76.151.123)	(7.102.150.980)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.545.914.696)	(268.827.531)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.124.705.189)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		69.722.222	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(22.338.388.321)	20.185.523.230
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ & TS dài hạn khác	21		(1.491.626.173)	(971.614.869)
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.500.000.000)	(22.844.076.931)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.700.000.000	24.918.579.574
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.307.700.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.600.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		223.562.200	4.252.178.665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.375.763.973)	6.955.066.439
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Thu phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	300.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	300.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(24.714.152.294)	27.440.589.669
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		50.980.159.664	23.539.569.995
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	26.266.007.370	50.980.159.664

Người lập biểu



Lê Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yên

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Trần Quốc Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007, đăng ký thay đổi lần 16 ngày 25/7/2022.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Viet Property Investment Joint Stock Company. Tên viết tắt: VPRO., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 25/7/2022 là: 500.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: PVL.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2022: 16 người (Tại 31/12/2021: 16 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm tư vấn giá bất động sản); Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Lập dự án, xây dựng các dự án nhà ở, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; 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. Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các Dịch vụ khác;
- Khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh bất động sản, đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế điện xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế cấp thoát nước; Thiết kế hạ tầng kỹ thuật công nghiệp; Thiết kế công trình cầu đường bộ, san nền;
- Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn lập dự án đầu tư, lập hồ sơ mời thầu, phân tích, đánh giá hồ sơ dự thầu, lập dự toán các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, các công trình giao thông vận tải;
- Tư vấn thẩm tra dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật, lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá lựa chọn nhà thầu và tổng dự toán, quyết toán công trình;
- Kiểm định chất lượng: Công trình xây dựng, trang thiết bị nội thất cho các công trình, máy xây dựng, thiết bị công nghệ, phương tiện vận tải, môi trường, xác định nguyên nhân hư hỏng và lập phương án sửa chữa, đánh giá giá trị còn lại của các sản phẩm trên;
- Cho thuê xe có động cơ;
- ...

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 sàn thương mại dự án Linh Tây.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng. Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/Dự án.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC	KCN Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái	Sản xuất, thương mại	80%	80%	
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	Lô E1.2 đường Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	Bất động sản	50,5%	50,5%	50,5%

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc tính đến ngày 31/12/2022 gồm:

Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
Sàn 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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc vốn chủ sở hữu và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của các Công ty con và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 về khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2022, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn: 25.812.601.923 đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất bị âm 22.338.388.321 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ hợp nhất lũy kế đến 31/12/2022 là: 260.133.630.780 đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản công nợ, khả năng chuyển nhượng sản thương mại Chung cư Linh Tây, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

- Công ty đã thực hiện các biện pháp cắt giảm các chi phí phù hợp với quy mô hoạt động;
- Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tích cực đàm phán với các đối tác phù hợp để chuyển nhượng toàn bộ sản thương mại Chung cư Linh Tây, thu hồi vốn lưu động để tái đầu tư các dự án tiếp theo;
- Tích cực triển khai hoạt động khai thác mỏ đá hợp tác với Công ty TNHH Quảng Phát để nâng cao hiệu quả kinh doanh, thu hồi các khoản công nợ tạm ứng, ứng trước, trả trước ... để bổ sung vốn lưu động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn). Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh: Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định 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. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán 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 được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó 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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng. Chi phí trả trước của Công ty gồm:

- Chi phí công cụ dụng cụ: được phân bổ tối đa không quá 24 tháng;
- Các chi phí khác (tiền thuê nhà, văn phòng, bảo hiểm ...) được phân bổ dần vào chi phí theo thời gian thực tế đã trả trước.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước 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.

Công ty ghi nhận vào chi phí phải trả là các chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu, lãi vay ... vào chi phí giá vốn để đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận theo phương án kinh doanh của dự án xây dựng, bất động sản đầu tư, kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán để thuê sản thương mại. Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu cho thuê chưa thực hiện vào doanh thu dịch vụ để xác định kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng Cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, giá thành sản phẩm xây lắp, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các 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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê bất động sản và hoạt động trong một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam, do đó Ban Tổng Giám đốc thấy không cần thiết phải lập báo cáo theo bộ phận kinh doanh hay theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt (VND)	19.771.712.598	10.547.283.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (VND)	3.494.294.772	33.411.110.150
Các khoản tương đương tiền (VND)	3.000.000.000	7.021.766.098
Tổng	26.266.007.370	50.980.159.664

5.2 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Chứng khoán kinh doanh	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	6.158.234.228	4.661.981.500	(1.496.252.728)	3.033.529.039	3.010.427.213	(23.101.826)
Cổ phiếu PVD	2.504.611.314	1.649.340.000	(855.271.314)	-	-	-
Cổ phiếu STB	2.305.528.177	2.147.841.500	(157.686.677)	-	-	-
Cổ phiếu khác	1.348.094.737	864.800.000	(483.294.737)	3.033.529.039	3.010.427.213	(23.101.826)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.2 Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)

Chi tiết chứng khoán kinh doanh tại thời điểm 31/12/2022:

Mã chứng khoán	Số lượng cp	Giá sổ sách/cp	Giá trị sổ sách	Giá đóng cửa ngày 31/12/2022	Giá trị thị trường	Dự phòng
POW	20.000	13.845	276.906.456	10.650	213.000.000	(63.906.456)
FPT	2.000	77.464	154.927.409	76.900	153.800.000	(1.127.409)
SBT	148.127	15.565	2.305.528.177	14.500	2.147.841.500	(157.686.677)
VND	10.000	20.529	205.287.000	13.500	135.000.000	(70.287.000)
PVD	92.400	27.106	2.504.611.314	17.850	1.649.340.000	(855.271.314)
IJC	30.000	23.699	710.973.872	12.100	363.000.000	(347.973.872)
Tổng			6.158.234.228		4.661.981.500	(1.496.252.728)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Nhon Trạch 2 (*)	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty Cổ phần Licogi 16 (*)	100.174.136	100.174.136
Các khách hàng khác	1.972.334.008	2.124.447.318
Tổng	3.212.758.144	3.364.871.454

(*): Công nợ đã được trích lập dự phòng 100%.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Xây lắp BĐS Điện lực Dầu khí Việt Nam {1}	17.704.538.951	17.704.538.951
Chi nhánh Công ty CP Xây lắp BĐS Điện lực Dầu khí Việt Nam {1}	2.347.350.629	2.347.350.629
Công ty TNHH Quảng Phát {2}	-	13.300.000.000
Ban quản lý các dự án phía nam {1}	1.890.194.141	1.890.194.141
Các khách hàng khác	2.551.418.688	2.510.327.492
Tổng	24.493.502.409	37.752.411.213
Trong đó trả trước cho bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)	-	13.300.000.000

{1}: Khoản trả trước liên quan đến Hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao): 20.238.663.078 đồng. Hiện tại Công ty chưa thể quyết toán được với Ban QLDA phía nam, Công ty Cổ phần Xây lắp BĐS Điện lực Dầu khí Việt Nam và Chi nhánh của Công ty này. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản phải thu này.

{2}: Khoản nợ tiền hàng hóa theo Hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12/10/2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng (Đã thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh số 5.6).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông {1}	11.292.220.000	11.492.220.000
Tổng	11.292.220.000	11.492.220.000
<i>Trong đó phải thu với bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>11.292.220.000</i>	<i>11.492.220.000</i>

{1}: Hợp đồng cho vay tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông. Hoạt động cho vay không tính lãi suất, biện pháp đảm bảo khoản vay của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đàn Plaza. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông.

5.6 Phải thu khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	72.701.260.972	(48.323.801.260)	66.549.531.858	(48.323.801.260)
<i>Tạm ứng</i>	<i>21.254.661.546</i>	<i>(2.467.040.546)</i>	<i>12.910.360.546</i>	<i>(2.467.040.546)</i>
- Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	(2.178.778.985)	2.178.778.985	(2.178.778.985)
- Nguyễn Lê Đình Khánh	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
- Trần Quốc Huy (*)	10.739.020.000	-	-	-
- Lưu Thị Việt Hằng {1}	-	-	6.450.000.000	-
- Trần Thị Hải Yến {1}	6.450.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	586.862.561	(288.261.561)	2.981.581.561	(288.261.561)
Phải thu khác	51.446.599.426	(45.856.760.714)	53.639.171.312	(45.856.760.714)
- Công ty CP Bất động sản Việt Nam {2}	171.201.200	(171.201.200)	171.201.200	(171.201.200)
- Công ty CP ĐTTM Dịch vụ Hưng Thịnh Phát {3}	4.647.859.576	(4.647.859.576)	4.647.859.576	(4.647.859.576)
- Công ty CP Xây lắp BĐS Dầu khí Việt Nam {4}	3.388.587.591	(3.388.587.591)	3.388.587.591	(3.388.587.591)
- Công ty CP Tập đoàn trí tuệ Việt {5}	2.400.000.000	(2.400.000.000)	2.400.000.000	(2.400.000.000)
- Hoàng Ngọc Sáu {6}	19.084.985.308	(19.084.985.308)	19.084.985.308	(19.084.985.308)
- Các đối tượng khác	21.753.965.751	(16.164.127.039)	23.946.537.637	(16.164.127.039)
b) Dài hạn	27.353.650.000	-	320.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	240.000.000	-	320.000.000	-
Công ty TNHH Quảng Phát {7}	27.023.650.000	-	-	-
Phải thu khác	90.000.000	-	-	-
Tổng	100.054.910.972	(48.323.801.260)	66.869.531.858	(48.323.801.260)
<i>Trong đó, số dư với bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>45.642.670.000</i>	<i>-</i>	<i>10.419.020.000</i>	<i>-</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(*) Đến ngày 11/01/2023 Ông Trần Quốc Huy đã hoàn ứng 200.000.000 đồng và cam kết tiếp tục hoàn ứng, thanh quyết toán cho toàn bộ số đã tạm ứng trong năm 2023.

{1}: Là số dư khoản tạm ứng phát sinh từ năm 2018 (nợ gốc khoản tạm ứng: 10 tỷ đồng) để phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản của Bà Lưu Thị Việt Hằng - Giám đốc Sàn giao dịch BĐS - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt. Năm 2022 số dư khoản tạm ứng trên được chuyển sang tên Bà Trần Thị Hải Yến - Giám đốc hiện nay của Sàn giao dịch BĐS. Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi đối với các khoản tạm ứng này.

{2}: Là số còn phải thu liên quan đến trách nhiệm của Công ty CP BĐS Việt Nam trong việc sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu, nguyên trước đây là Chủ tịch HĐQT Công ty, trong việc thuê không 1.000m² sàn của Công ty CP BĐS Việt Nam để làm sàn giao dịch bất động sản.

{3}: Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến hợp đồng giữa Công ty với Công ty Hưng Thịnh Phát về việc cho Công ty Hưng Thịnh Phát độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển lại cho Công ty.

{4}: Khoản phạt phải thu Công ty CP Xây lắp BĐS Dầu khí Việt Nam từ năm 2012 do thực hiện chậm tiến độ thi công dự án B1 Trường Sa.

{5}: Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến nghĩa vụ góp vốn của Công ty CP Tập đoàn trí tuệ Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4

{6}: Phải thu Ông Hoàng Ngọc Sáu, nguyên cựu Chủ tịch HĐQT Công ty, liên quan đến vụ án thuê không 1.000m² sàn chung cư của Công ty CP BĐS Việt Nam để làm sàn giao dịch bất động sản. Căn cứ để ghi nhận là Quyết định số 112/QĐ-CTHADS ngày 4/01/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

{7}: Khoản phải thu về hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Quảng Phát gồm 02 nội dung:

{7.1}: Hợp đồng số 04.06/2022/HĐĐT/Vpro-QP ngày 4/6/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt 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. Công ty TNHH Quảng Phát được phép khai thác đá hoa bằng phương pháp lộ thiên đến cốt cao +80m thuộc khu vực thôn Trung Thành theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 198/GP-BTNMT do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/2/2009 với thời hạn khai thác là 30 năm. Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt (Bên A) đã đóng góp bằng tiền 7.200.000.000 đồng để làm chi phí đầu tư nhà xưởng, máy móc thiết bị phục vụ khai thác và chế biến khoáng sản ... Công ty Quảng Phát góp bằng quyền khai thác đá hoa theo Giấy phép khai thác khoáng sản đã được Bộ Tài nguyên môi trường cấp phép. Thời gian hợp tác 05 năm.

{7.2}: Theo hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12/10/2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt, Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng, tuy nhiên Công ty 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 03/06/2022: tổng số tiền nợ gốc: 13.300.000.000 đồng và lãi chậm trả phát sinh đến ngày 31/5/2022: 6.523.650.000 đồng sẽ được gia hạn thanh toán trong vòng 05 năm, đổi lại Công ty CP 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 20/02/2009 do Cục địa chất và khoáng sản Việt Nam cấp cho Công ty TNHH Quảng Phát.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	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 thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	52.386.162.133	429.088.820	52.400.712.133	429.088.820

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi theo đối tượng:

<i>Trong đó:</i>	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Công nợ phải thu khách hàng				1.248.528.636
Công ty CP Nhơn Trạch 2				1.140.250.000
Công ty CP Licogi 16				100.174.136
Các đối tượng khác				8.104.500
Công nợ phải thu khác				45.869.390.624
Ông Hoàng Ngọc Sáu				19.084.985.308
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt				2.400.000.000
Công ty CP Xây lắp BĐS Điện lực Dầu khí VN				3.388.587.591
Công ty CP Đầu tư TM Dịch vụ Hưng Thịnh Phát				4.647.859.576
Công ty CP Địa ốc Dầu khí				2.722.601.459
Nguyễn Duy Trinh				1.073.850.000
Nguyễn Thế Giang				1.305.275.904
Nguyễn Thế Hưng				1.489.916.210
Nguyễn Đình Trung				2.733.965.290
Các đối tượng khác				7.022.349.286
Công nợ tạm ứng				2.467.040.546
Nguyễn Văn Quyết				2.178.778.985
Các đối tượng khác				288.261.561
Trả trước cho người bán				1.556.991.292
Trung tâm Tư vấn và Kiểm định xây dựng				380.554.000
Công nợ BPN chuyên về				755.113.800
Các đối tượng khác				421.323.492
Công nợ khó đòi khác				815.122.215
Tổng				51.957.073.313

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆTSố 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Hàng tồn kho	18.276.164.545	-	18.276.164.545	-
Hàng hóa bất động sản (*)	18.276.164.545	-	18.276.164.545	-
Tổng	18.276.164.545	-	18.276.164.545	-

Đơn vị tính: VND

(*): Giá trị sàn thương mại và chung cư (1.243,44m²) Dự án chung cư Linh Tây, Thủ Đức, Hồ Chí Minh chưa bán được đang tạm thời cho thuê mặt bằng. Công ty vẫn đang tìm nhà đầu tư để chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích sàn thương mại này.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	506.593.524	382.352.516
Chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí khác	506.593.524	382.352.516
b) Dài hạn	1.468.556.481	46.882.793
Chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí khác	1.468.556.481	46.882.793
Tổng	1.975.150.005	429.235.309

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư ngày 01/01/2022	3.977.949.910	1.539.064.210	5.517.014.120
Mua trong năm	963.240.578		963.240.578
Số dư ngày 31/12/2022	4.941.190.488	1.539.064.210	6.480.254.698
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư ngày 01/01/2022	1.447.764.628	828.358.978	2.276.123.606
Khấu hao trong năm	470.125.929	154.901.808	625.027.737
Số dư ngày 31/12/2022	1.917.890.557	983.260.786	2.901.151.343
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	2.530.185.282	710.705.232	3.240.890.514
Tại ngày 31/12/2022	3.023.299.931	555.803.424	3.579.103.355

Đơn vị tính: VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.11 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa thể thao CV4.4 {1}	41.396.719.377	41.396.719.377	41.161.825.768	41.161.825.768
Dự án Nhà máy sản xuất Giày da Yên Bái {2}	1.989.308.222	1.989.308.222	1.178.233.764	1.178.233.764
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	312.649.331	312.649.331	312.649.331	312.649.331
Tổng	43.698.676.930	43.698.676.930	42.652.708.863	42.652.708.863

{1}: Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa Thể thao CV4.4 tại lô đất có ký hiệu CV4, phường Mễ Trì, 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 đã ban hành các chủ trương để tiếp tục triển khai dự án.

{2}: Dự án Nhà máy sản xuất giày da Yên Bái tại Khu Công nghiệp Âu Lâu, tỉnh Yên Bái do Công ty con - Công ty CP Sản xuất Công nghiệp IPC làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 97 tỷ đồng (Quyết định chủ trương đầu tư số 721/QĐ-BQLKCN ngày 28/8/2020 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Yên Bái).

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ
1) Đầu tư công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông {1}	202.465.337.987	(*)	202.465.337.987	202.465.337.987	(*)	202.465.337.987
Tổng	202.465.337.987	-	202.465.337.987	202.465.337.987	-	202.465.337.987

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
2) Góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam {2}	24.400.000.000	(*)	(24.041.297.238)	24.400.000.000	(*)	(23.614.760.525)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng {3}	1.307.700.000	(*)	-	-	-	-
Tổng	25.707.700.000	-	(24.041.297.238)	24.400.000.000	-	(23.614.760.525)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

{1}: Theo Thông báo số 2974/NV-THADS ngày 16/7/2020 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội về việc kê biên tổng số 12.120.000 cổ phần, trong đó có 5.817.600 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (xem thêm tại Thuyết minh 5.17).

{2}: Công ty Cổ phần BĐS Xây lắp Dầu khí Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0307230846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/02/2009. Trụ sở: 11Bis Nguyễn Gia Thiều, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn điều lệ: 300 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt: 9,77%. Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt đang đàm phán với các đối tác để chuyển nhượng phần vốn góp này.

Tại ngày 31/12/2022, do Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2022 nên giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty Cổ phần BĐS Xây lắp Dầu khí Việt Nam với số tiền 24.041.297.238 đồng được xác định trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2021 do Công ty Cổ phần BĐS Xây lắp Dầu khí Việt Nam lập.

{3}: Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4900883179 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp lần đầu ngày 16/11/2021. Trụ sở chính: Số 164 Bùi Thị Xuân, Khu đô thị Phú Lộc 4, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Vốn Điều lệ: 103 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt là 15% tương ứng với số vốn đầu tư 15.450.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng được thành lập để thực hiện dự án Khu ở mới sinh thái Sông Kỳ Cùng, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn trên cơ sở Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt trúng thầu đầu tư dự án (liên danh với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lạng Sơn).

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá gốc.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Viện Dầu khí Việt Nam {1}	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603
Công ty CP Đầu tư XD Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	565.000.000	565.000.000	565.000.000	565.000.000
Công ty CP Xây dựng số 14	483.923.698	483.923.698	483.923.698	483.923.698
Các đối tượng khác	1.537.917.471	1.537.917.471	1.555.386.046	1.555.386.046
Tổng	18.260.613.772	18.260.613.772	18.278.082.347	18.278.082.347

{1}: Khoản phải trả Viện Dầu khí Việt Nam theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL - VPI ngày 06/01/2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17/6/2011 về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP nghiên cứu dầu khí Miền Nam. Do hai bên chưa thống nhất về số nợ phải trả do cơ sở tính lãi, do đó hiện nay vụ việc đang trong thời gian giải quyết và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Viet Gen	11.440.000	11.440.000
Các khách hàng khác đặt tiền mua căn hộ	4.124.069.396	4.190.993.789
Tổng	4.135.509.396	4.202.433.789

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

a) Các khoản thuế phải thu	01/01/2022	Số phát sinh trong năm		31/12/2022
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.382.977.802	-	-	6.382.977.802
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	305.155.466	-	-	305.155.466
Tổng	6.688.133.268	-	-	6.688.133.268

b) Các khoản thuế phải nộp	01/01/2022	Số phát sinh trong năm		31/12/2022
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập cá nhân	173.075.004	137.187.098	210.222.212	100.039.890
Thuế Môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.286.676	-	-	8.286.676
Tổng	181.361.680	143.187.098	216.222.212	108.326.566

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí công trình B1 Trường Sa {1}	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí dự án Linh Tây {1}	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	235.074.545	235.074.545
Tổng	20.473.737.621	20.473.737.621

{1}: Khoản trích trước chi phí giá vốn để đảm bảo tỷ lệ nhuận theo phương án kinh doanh của dự án B1 Trường Sa và Dự án Linh Tây, Thủ Đức đã tồn đọng nhiều năm nhưng chưa được thanh quyết toán, hoàn nhập.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	108.911.009.211	108.879.386.532
Kinh phí công đoàn	73.218.444	-
Các khoản phải trả khác	108.837.790.767	108.879.386.532
- Cục thi hành án dân sự Hà Nội {1}	99.978.400.000	99.978.400.000
- Công ty CP Đầu tư PT Nhà và Đô thị Hà Nội {2}	6.353.320.000	6.353.320.000
- Các khoản khác	2.506.070.767	2.547.666.532
b) Dài hạn	797.448.700	780.288.700
Ký quỹ, ký cược	797.448.700	780.288.700
Tổng	109.708.457.911	109.659.675.232

{1}: Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo Quyết định 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền chuyên nhượng 12.120.000 cổ phần Công ty CP Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông cho Công ty CP Xây dựng Minh Ngân. Theo Thông báo số 2974/NV-THADS ngày 16/7/2020 (thông báo cuối cùng của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội gửi cho Công ty tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2022), Cục thi hành án đã bán đấu giá số cổ phần trên, sau khi thu đủ số tiền bán đấu giá sẽ thông báo phân phối tiền cho Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt.

{2}: Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa Thể thao CV4.4.

5.18 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư 01/01/2021	500.000.000.000	12.675.912.755	(277.332.320.697)	399.006.519	235.742.598.577
lãi trong năm trước	-	-	17.140.195.092	(9.709.784)	17.130.485.308
Tách lợi ích CĐKKS từ vốn chủ sở hữu	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Số dư 31/12/2021	500.000.000.000	12.675.912.755	(260.192.125.605)	689.296.735	253.173.083.885
Số dư 01/01/2022	500.000.000.000	12.675.912.755	(260.192.125.605)	689.296.735	253.173.083.885
Lãi trong năm nay	-	-	58.494.825	-	58.494.825
Tách lợi ích CĐKKS từ vốn chủ sở hữu	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Số dư 31/12/2022	500.000.000.000	12.675.912.755	(260.133.630.780)	989.296.735	253.531.578.710

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000
Tổng	500.000.000.000	500.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	21.286.719.338
Doanh thu dịch vụ khác	2.769.792.783	2.454.950.485
Tổng	2.769.792.783	23.741.669.823
<i>Trong đó: Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>112.952.779</i>	<i>44.129.030</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	2.263.795.720
Giá vốn dịch vụ	925.798.562	719.462.403
Tổng	925.798.562	2.983.258.123

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	212.762.200	272.478.921
Lãi kinh doanh chứng khoán	349.577.848	3.916.296.426
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.800.000	-
Lãi chậm thanh toán (*)	6.523.650.000	-
Doanh thu tài chính khác	-	(364.616)
Tổng	7.096.790.048	4.188.410.731
<i>Trong đó: Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>6.523.650.000</i>	<i>-</i>

(*): Lãi bán hàng trả chậm của Hợp đồng mua bán hàng hóa số 1210/2018/HĐMB/QP/VPRO ngày 12/10/2018 giữa Công ty TNHH Quảng Phát và Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt; Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt đã chuyển tạm ứng 13.300.000.000 đồng theo điều khoản hợp đồng nhưng Công ty Quảng Phát không cung cấp được hàng hóa. Theo Biên bản xác nhận nợ ngày 03/06/2022, hai bên xác nhận số nợ gốc 13,3 tỷ và thỏa thuận tiền lãi chậm thanh toán phát sinh từ ngày 12/09/2019 đến ngày 31/05/2022 là 6.523.650.000 đồng (lãi suất 1,5%/tháng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Dự phòng đầu tư tài chính	1.899.687.615	437.117.059
Lỗ và chi phí kinh doanh chứng khoán	1.607.713.266	548.791.933
Chi phí tài chính khác	-	70.045.626
Tổng	3.507.400.881	1.055.954.618

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.357.841.498	2.552.258.750
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	125.298.828	52.408.244
Chi phí khấu hao	370.195.006	394.468.545
Thuế, phí, lệ phí	34.625.418	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.355.230.900	1.845.307.829
Chi phí khác bằng tiền	131.696.913	1.907.610.805
Tổng	5.374.888.563	6.752.054.173

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	-	4.776.561
Thu nhập khác	-	4.776.561
Chi phí khác	-	13.104.893
Chi phí khác	-	13.104.893
Lợi nhuận khác	-	(8.328.332)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước theo Quyết định của cơ quan thuế	-	-
Tổng	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.494.825	17.130.485.308
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	58.494.825	17.130.485.308
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1,17	343

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	125.298.828	52.408.244
Chi phí nhân công	2.357.841.498	2.552.158.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	625.027.737	589.575.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.026.196.731	2.369.663.645
Chi phí khác bằng tiền	131.696.913	3.065.904.896
Tổng	6.266.061.707	8.629.710.667

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Quảng Phát	Ông Trần Quốc Huy - Chủ tịch của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt là Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật
Công ty CP Sản xuất Công nghiệp IPC	Công ty con
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	Công ty liên kết, Ông Nguyễn Hưng Bường - TV HĐQT của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt là Chủ tịch HĐQT
Trung tâm tin học ICT Hà Nội	Tổ chức có liên quan đến thành viên chủ chốt của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức có liên quan đến thành viên chủ chốt của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Việt Nam	Tổ chức có liên quan đến thành viên chủ chốt của Công ty
Các thành viên chủ chốt của Công ty: HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân là người thân cận của các thành viên chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt

Thù lao của Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Trần Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT	384.505.910	418.099.999
Nguyễn Hưng Bường	Thành viên HĐQT	30.000.000	29.250.000
Trần Khánh	Thành viên HĐQT	30.000.000	29.250.000
Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên HĐQT	30.000.000	43.727.273
Bùi Quang Minh	Thành viên HĐQT	118.231.226	113.636.364
Tổng		592.737.136	633.963.636

Thù lao của Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng Ban kiểm soát	109.724.368	99.621.660
Nguyễn Thị Hải	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
Tổng		145.724.368	135.621.660

Tiền lương và thu nhập của Ban Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Nguyễn Nam Hồng	Q. Tổng Giám đốc	-	55.899.468
Nguyễn Thành Hưng	Q. Tổng Giám đốc	182.108.695	73.333.333
Nguyễn Mạnh Linh	Q. Tổng Giám đốc	71.355.819	-
Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc	199.341.679	179.850.153
Nguyễn Thị Yến	Kế toán trưởng	320.186.886	252.729.530
Kiều Thị Thủy	Phụ trách công bố thông tin	153.765.257	157.929.634
Phạm Thị Bích Thủy	Phụ trách công bố thông tin	97.877.223	95.374.763
Tổng		1.024.635.559	815.116.881

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với bên liên quan

Giao dịch khác với bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng	Góp vốn điều lệ	1.307.700.000	-
Công ty TNHH Quảng Phát	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.200.000.000	-
Công ty TNHH Quảng Phát	Chuyển nợ gốc của hợp đồng mua bán hàng hóa sang nội dung hợp tác kinh doanh	13.300.000.000	-
Công ty TNHH Quảng Phát	Chuyển lãi chậm trả của hợp đồng mua bán hàng hóa sang nội dung hợp tác kinh doanh	6.523.650.000	-
Trần Quốc Huy - Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng (bù trừ tạm ứng, hoàn ứng)	8.200.000.000	1.856.040.546
Bùi Quang Minh - TV HĐQT	Tạm ứng (bù trừ tạm ứng, hoàn ứng)	-	(3.000.000.000)
Giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ cho bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TNHH Quảng Phát	Thuê văn phòng, thuê xe ô tô	112.952.779	-
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	Cung cấp dịch vụ	-	44.129.030
Tổng		112.952.779	44.129.030

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
1) Phải thu khác		38.315.870.000	11.492.220.000
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	Cho vay	11.292.220.000	11.492.220.000
Công ty TNHH Quảng Phát	Hợp tác kinh doanh	27.023.650.000	-
2) Tạm ứng		18.619.020.000	10.419.020.000
Trần Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT	10.739.020.000	2.539.020.000
Bùi Quang Minh	Thành viên HĐQT	130.000.000	130.000.000
Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên HĐQT	1.300.000.000	1.300.000.000
Lưu Thị Việt hằng	Giám đốc sàn BĐS	-	6.450.000.000
Trần Thị Hải Yến	Giám đốc sàn BĐS	6.450.000.000	-
3) Trả trước cho người bán		-	13.300.000.000
Công ty TNHH Quảng Phát	Nợ gốc tiền hàng hóa	-	13.300.000.000


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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AVA.

Người lập biểu



Lê Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yên

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Trần Quốc Huy

