

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 – 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Nam Hồng	Quyền Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT

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

**Trụ sở chính của công ty theo
đăng ký kinh doanh**

Số 02-Phố Đỗ Quang, quận Cầu giấy, thành phố Hà nội

Kiểm toán viên Báo cáo tài chính Hợp nhất của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế

toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập 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 Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được duy trì để thể hiện tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2020, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quốc Huy
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 131/BCKT/TC/NV8

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: - Các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt
- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được lập ngày 10/01/2021, từ trang 6 đến trang 31 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, 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 đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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. 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 hợp nhất 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 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 của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại thời điểm 31/12/2020, đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, công ty chưa nhận được Báo cáo tài chính của các công ty nhận vốn đầu tư. Nên chúng tôi không có cơ sở để xem xét trích lập bổ sung cũng như hoàn nhập dự phòng (nếu có) đối với các khoản đầu tư này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản đầu tư này hay không.

- Như đã trình bày tại phụ lục số 01 - Thuyết minh số V.02 liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông: Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để thực hiện đấu giá. Theo tinh thần của thông báo này, khách mua cổ phần đấu giá đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện các quyết định của các Cơ quan tổ tụng, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thực hiện được các thủ tục pháp lý cần thiết để xác lập quyền và nghĩa vụ có liên quan đối với số cổ phần tương ứng tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông. Do đó, công ty chưa đủ cơ sở để thực hiện các điều chỉnh cần thiết có liên quan đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính. Việc điều chỉnh này chỉ được thực hiện sau khi hoàn tất các nghĩa vụ pháp lý và theo các quyết định có liên quan đến hoạt động tổ tụng của các cơ quan chức năng. Bởi các vấn đề có liên quan như đã nêu, Công ty không thực hiện hợp nhất đối với khoản đầu tư vào công ty Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông.

Ý kiến Kiểm toán viên ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả kiểm toán, ngoại trừ các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến ngoại trừ”, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính Hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty 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.



Nguyễn Bảo Trung
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :
0373 - 2018 - 126 - 1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)

Hà Nội, Ngày 28 tháng 01 năm 2021

Trần Thị Chúc
Kiểm toán viên

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :
3278-2020-126-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		147.923.909.904	174.281.649.841
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	23.539.569.995	17.928.913.163
111	1. Tiền		14.226.916.626	4.010.542.396
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.312.653.369	13.918.370.767
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.02	9.408.400.000	9.408.400.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.608.400.000	5.608.400.000
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.800.000.000	3.800.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		73.016.432.768	114.217.798.000
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	8.168.256.585	13.165.354.404
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.04	38.097.529.304	69.505.361.297
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.05	11.492.220.000	13.292.220.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.06	67.200.050.192	70.354.912.988
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.07	(51.971.623.313)	(52.130.050.689)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.000.000	30.000.000
140	IV. Hàng tồn kho	V.08	19.209.491.101	19.209.491.101
141	1. Hàng tồn kho		19.209.491.101	19.209.491.101
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.750.016.040	13.517.047.577
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.09	121.570.119	124.433.222
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.954.381.468	6.755.879.211
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	6.674.064.453	6.636.735.144
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		251.102.822.378	255.578.968.419
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		320.000.000	6.270.000.000
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.06	320.000.000	6.270.000.000
220	II. Tài sản cố định		3.830.465.646	1.896.368.990
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	3.830.465.646	1.896.368.990
222	- Nguyên giá		5.517.014.120	3.309.295.492
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(1.686.548.474)	(1.412.926.502)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.11	41.634.857.563	40.988.314.983
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		41.634.857.563	40.988.314.983
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.02	205.264.592.695	205.939.230.892
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		202.465.337.987	202.465.337.987
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26.000.000.000	26.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(23.200.745.292)	(22.526.107.095)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		52.906.474	485.053.554
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.09	38.837.659	433.655.430
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		14.068.815	51.398.124
269	5. Lợi thế thương mại			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		399.026.732.282	429.860.618.260

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		163.284.133.705	195.190.526.627
310	I. Nợ ngắn hạn		162.563.013.843	192.090.598.247
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	18.213.535.591	18.319.185.484
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	6.200.104.098	31.071.347.313
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	123.009.378	109.835.127
314	4. Phải trả người lao động		3.303.557.835	3.039.394.800
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	20.473.737.621	20.473.737.621
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	114.249.069.320	119.077.097.902
330	II. Nợ dài hạn		721.119.862	3.099.928.380
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17	91.916.362	228.245.189
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16	629.203.500	629.203.500
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			2.242.479.691
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		235.742.598.577	234.670.091.633
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.18	235.742.598.577	234.670.091.633
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		12.675.912.755	12.675.912.755
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(277.332.320.697)	(278.005.821.122)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(278.005.821.122)	(270.775.641.846)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		673.500.425	(7.230.179.276)
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		399.006.519	
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		399.026.732.282	429.860.618.260



Lê Thu Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



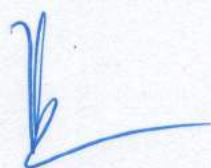
Nguyễn Thị Yến
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	23.226.030.148	14.610.074.157
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.02	23.226.030.148	14.610.074.157
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.03	20.990.291.134	13.791.621.667
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		2.235.739.014	818.452.490
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.04	492.107.223	1.816.081.855
22	7. Chi phí tài chính	VI.05	667.632.577	2.941.534.761
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay			
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết			
25	8. Chi phí bán hàng			44.586.500
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.06	6.652.502.928	14.870.592.159
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		(4.592.289.268)	(15.222.179.075)
31	11. Thu nhập khác	VI.07	5.264.929.896	8.336.590.981
32	12. Chi phí khác	VI.08	133.684	344.591.182
40	13. Lợi nhuận khác		5.264.796.212	7.991.999.799
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		672.506.944	(7.230.179.276)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09		
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.10		
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		672.506.944	(7.230.179.276)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		673.500.425	(7.230.179.276)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS		(993.481)	
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	13	(145)
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.11	13	(145)



Lê Thu Trang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Thị Yến
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		672.506.944	(7.230.179.276)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		289.748.715	8.907.427.344
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		273.621.972	276.393.031
03	- Các khoản dự phòng		516.210.821	10.042.236.875
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(500.084.078)	(1.411.202.562)
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		962.255.659	1.677.248.068
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		36.311.290.351	1.496.451.207
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(212.882.930)	6.959.625.084
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(31.956.046.572)	(5.682.655.305)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		397.680.874	1.363.183.653
14	- Tiền lãi vay đã trả			
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			(1.250.000)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		5.502.297.382	5.812.602.707
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.591.724.628)	(1.112.509.091)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản			
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		-	(11.558.400.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		1.800.000.000	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		-	6.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		500.084.078	1.411.202.562
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(291.640.550)	(5.259.706.529)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		400.000.000	
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		400.000.000	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.610.656.832	552.896.178
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		17.928.913.163	17.376.016.985
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		23.539.569.995	17.928.913.163

Lê Thu Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Thị Yến
Kế toán trưởng

Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ, bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng, kể từ ngày 01/01 đến ngày 31/12

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 01 công ty con, 01 công ty liên kết.

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty cổ phần sản xuất IPC (*)	KCN Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành phố Yên Bái	Sản xuất, thương mại	80%	80%	80%
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	Kinh doanh Bất động sản	50,5%	50,5%	50,5%

(*) Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết theo Giấy đăng ký doanh nghiệp là 80%. Tuy nhiên, hiện tại các cổ đông chưa góp đủ vốn. Vốn điều lệ đăng ký 70 tỉ. Vốn chủ sở hữu trên báo cáo của công ty con là 1.986.000.000 đồng, do Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt góp 1.586.000.000 đồng.

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 02(hai) đơn vị trực thuộc, hạch toán phụ thuộc:

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

II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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.

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài Tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán đi khoản đầu tư ở Công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và các tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Công cụ tài chính được ghi nhận theo hướng dẫn tại Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính – “ Hướng dẫn Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính”.

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định, hướng dẫn về đánh giá lại công cụ tài chính sau lần ghi nhận ban đầu.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

3.1 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

3.2 Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính:

: Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của

khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính được tính toán trên cơ sở hướng dẫn quy định tại tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

4. Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).
- b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:
 - Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
 - Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi kết thúc niên độ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính toán trên cơ sở hướng dẫn quy định tại tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

5 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được 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 khác liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

6 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao áp dụng : TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

7 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. 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 và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

9 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. 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.

10 Nguyên tắc kế toán 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 chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

11 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 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
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
 - + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
 - + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
 - + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.
- Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về:
- + Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;
 - + Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế GTGT, TTDB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

12 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay 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, kế toán tính ngay 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

13 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí bán hàng

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

14 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Thuế TNDN áp dụng mức thuế suất 20% theo Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN.

V . Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
01 . TIỀN		
Tiền mặt	8.456.093.915	697.842.959
Tiền gửi không kỳ hạn	5.770.822.711	3.312.699.437
Tiền và tương đương tiền	9.312.653.369	13.918.370.767
Cộng	23.539.569.995	17.928.913.163

02 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Phụ lục số 01)

	Số cuối năm	Số đầu năm
03 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG		
Ngắn hạn		
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	100.174.136
Các đối tượng khác (Phải thu mua bán căn hộ)	6.927.832.449	11.924.930.268
Cộng	8.168.256.585	13.165.354.404

04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP BĐS XL Dầu khí Việt Nam		32.839.588.272
Công ty CP XL BĐS Điện lực Dầu khí VN [1]	17.704.538.951	17.704.538.951
Công ty TNHH Quảng Phát [2]	13.300.000.000	13.300.000.000
Các đối tượng khác	7.092.990.353	5.661.234.074
Cộng	38.097.529.304	69.505.361.297

- [1] Giá trị trả trước cho bên bán liên quan đến hợp đồng số 43/2009/HĐXD/PVLPL-PVPLC ngày 08/05/2009 về việc thi công Công trình B1 Trường Sa. Hiện tại Công trình này đã hoàn thành.
- [2] Giá trị ứng trước(35%) theo Hợp đồng số 1210/2018/HĐMB/QP-VPRO ngày 12/10/2018 về việc mua bán các loại đá khối. Thời gian thực hiện hợp đồng 2018-2019. Theo thông tin của Ban Giám đốc, do bên bán chưa cung cấp được loại đá khối đạt tiêu chuẩn nên hợp đồng chưa thực hiện.

05 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông [*]	11.492.220.000	13.292.220.000
Cộng	11.492.220.000	13.292.220.000

[*] Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đàn Plaza. Hoạt động cho vay không lãi suất.

06 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	67.200.050.192	(48.323.801.260)	70.354.912.988	(49.324.530.761)
Tạm ứng	18.910.149.021	(3.910.300.307)	15.702.846.184	(3.910.300.307)
Nguyễn Văn Quyết [1]	2.178.778.985	(2.178.778.985)	2.178.778.985	(2.178.778.985)
Đinh Ngọc Bình [1]	835.081.564	(835.081.564)	835.081.564	(835.081.564)
Bùi Quang Minh	3.190.000.000	-	3.330.000.000	-
Nguyễn Lê Đình				
Khánh	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Nguyễn Việt Trung	295.000.000	-	2.495.000.000	-
Lương Thị Việt Hằng	6.450.000.000	-		-
Các đối tượng khác	2.961.288.472	(896.439.758)	3.863.985.635	(896.439.758)

06 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	48.288.100.021	(44.413.500.953)	53.990.890.871	(45.414.230.454)
C/ty CP Bất động sản Việt Nam [2]	171.201.200	(171.201.200)	321.201.200	(321.201.200)
C/ty CP ĐTTMDV 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 VN [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	18.595.466.346	(14.720.867.278)	24.148.257.196	(15.571.596.779)
Dư nợ TK 338	1.801.150		661.175.933	
Dài hạn	320.000.000		6.270.000.000	
Ký cược ký quỹ	320.000.000		320.000.000	
C/ty CP ĐTXD TMDV Lạng Sơn(Hợp tác KD)			5.950.000.000	
Cộng	67.520.050.192	(48.323.801.260)	76.624.912.988	(49.324.530.761)

[1] Tạm ứng cho CBNV từ 2010-2013.

[2] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu về việc thuê không hơn 1.000 m2 sân của C/ty CP BĐS Việt Nam (VNLand) để làm sân giao dịch BĐS.

[3] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và uỷ quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty.

[4] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này.

[5] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4, trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty.

[6] Căn cứ quyết định 112/QĐ-CTHADS ngày 04/01/2019 của Cục thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội về việc ủy thác thi hành án (Vụ án Ô.Hoàng Ngọc Sáu – VNLand). Công ty đã điều chỉnh số liệu theo phán quyết phải thu Ông Sáu 19.084.985.308 đồng

07 . NỢ XẤU(Xem phụ lục số 02)**08 . HÀNG TỒN KHO**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản				
[*]	19.209.491.101		19.209.491.101	
Cộng	19.209.491.101		19.209.491.101	

[*] - Giá trị các căn hộ và sàn thương mại Dự án Chung cư Linh Tây chưa bàn giao

09 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	121.570.119	124.433.222
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	121.570.119	124.433.222
b) Dài hạn	38.837.659	433.655.430
Chi phí trả trước dài hạn khác	38.837.659	433.655.430
Cộng (a+b)	160.407.778	558.088.652

10 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<u>Nguyên giá</u>			
Số đầu năm	1.475.134.910	1.834.160.582	3.309.295.492
Mua trong năm	2.502.815.000		2.502.815.000
Thanh lý		295.096.372	295.096.372
Số cuối năm	3.977.949.910	1.539.064.210	5.517.014.120
<u>Hao mòn lũy kế</u>			
Số đầu năm	599.273.800	813.652.702	1.412.926.502
Khấu hao năm	413.816.526	154.901.818	568.718.344
Giảm do thanh lý		295.096.372	295.096.372
Số cuối năm	1.013.090.326	673.458.148	1.686.548.474
<u>Giá trị còn lại</u>			
Số đầu năm	875.861.110	1.020.507.880	1.896.368.990
Số cuối năm	2.964.859.584	865.606.062	3.830.465.646

11 . TÀI SẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí SXKD dở dang dài hạn		
Dự án TTTM DV VH TT CV 4.4 [*]	40.938.202.232	40.675.665.652
Dự án Nhà máy sản xuất Giấy da Yên Bái	384.006.000	
Chi phí SXKD dở dang khác	312.649.331	312.649.331
Cộng	41.634.857.563	40.988.314.983

[*] Dự án CV4.4 đã từ lâu không triển khai. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành các chủ trương để tái khởi động dự án này.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Viện Dầu khí Việt Nam [*]	13.933.972.603	13.933.972.603
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	565.000.000	565.000.000
Các nhà cung cấp khác.	1.974.762.988	2.080.412.881
Cộng	18.213.535.591	18.319.185.484

[*] Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.972.603 đồng VPRO trả trong vòng 3 năm hoặc trong thời gian này VPRO chuyển nhượng được Dự án do VPRO đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho VPI. Hiện tại giữa hai bên đang không có sự thống nhất về số nợ phải trả này.

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC	31/12/2020	31/12/2020
Ngắn hạn		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2	216.025.826	22.931.767.525
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức	1.524.302.863	4.914.758.892
Các đối tượng khác (Cổ số dư nhỏ hơn 10%)	4.459.775.409	3.224.820.896
Cộng	6.200.104.098	31.071.347.313

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối năm
THUẾ PHẢI THU	6.636.735.144	37.329.309		6.674.064.453
Thuế TNDN	6.331.579.678	37.329.309		6.368.908.987
Thuế khác	305.155.466			305.155.466
THUẾ PHẢI NỘP	109.835.127	74.033.653	75.940.702	123.009.378
Thuế TNCN	109.835.127	74.033.653	75.940.702	123.009.378

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí Công trình B1 Trường Sa	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí Dự án Linh Tây	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	235.074.545	235.074.545
Cộng	20.473.737.621	20.473.737.621

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	114.249.069.320	119.077.097.902
Kinh phí công đoàn	40.919.164	25.124.076
Bảo hiểm xã hội	9.926.671	
Bảo hiểm y tế		330.107.821
Bảo hiểm thất nghiệp		167.390.450
Phải trả khác	114.196.187.904	118.535.429.798
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex [1]	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam		1.383.057.828
Cục Thi hành án dân sự tp Hà Nội [2]	99.978.400.000	99.978.400.000
Phí bảo trì Dự án Linh Tây	5.585.472.349	8.167.825.580
Các đối tượng khác	2.278.995.555	2.652.826.390
Dư có phải thu khác	2.035.581	7.513.581
Dư có tạm ứng		11.532.176
b) Dài hạn	629.203.500	629.203.500
Ký cược	629.203.500	629.203.500

Cộng(a+b)		114.878.272.820	119.706.301.402
[1] Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. [2] Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân.			
17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN		Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn			
Hoạt động cho thuê mặt bằng		91.916.362	228.245.189
Cộng		91.916.362	228.245.189
18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU			
18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục số 03)			
18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu			
Danh sách cổ đông góp vốn		Số cuối năm	Số đầu năm
Các cổ đông		500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng		500.000.000.000	500.000.000.000
18.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu		Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm		500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm			
Vốn góp giảm trong năm			
Vốn góp cuối năm		500.000.000.000	500.000.000.000
18.4 Cổ phiếu		Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng			
Cổ phiếu phổ thông		50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại			
Cổ phiếu phổ thông			
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông			
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		10.000 đ/CP	10.000 đ/CP
18.5 Các Quỹ của doanh nghiệp		Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển		12.675.912.755	12.675.912.755
Cộng		12.675.912.755	12.675.912.755
VI THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC			
TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH			
01 . DOANH THU		Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh Bất động sản		20.012.128.003	7.241.653.311
Hoạt động cung cấp dịch vụ		3.213.902.145	7.368.420.846
Cộng		23.226.030.148	14.610.074.157

	Năm nay	Năm trước
02 . DOANH THU THUẦN		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	20.012.128.003	7.241.653.311
Hoạt động cung cấp dịch vụ	3.213.902.145	7.368.420.846
Cộng	23.226.030.148	14.610.074.157
03 . GIÁ VỐN		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	19.426.731.235	7.433.504.979
Hoạt động cung cấp dịch vụ	1.563.559.899	6.358.116.688
Cộng	20.990.291.134	13.791.621.667
04 . DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi	500.084.078	846.760.846
Lãi thanh lý khoản đầu tư, Cn chứng khoán		564.441.716
Doanh thu tài chính khác	(7.976.855)	404.879.293
Cộng	492.107.223	1.816.081.855
05 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Dự phòng đầu tư tài chính	674.638.197	2.845.087.548
Chi phí tài chính khác	(7.005.620)	96.447.213
Cộng	667.632.577	2.941.534.761
06 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí nhân viên	3.070.333.430	3.019.256.513
Chi phí khấu hao	568.718.344	276.393.031
Chi phí CCDC	81.295.506	137.198.336
Chi phí mua ngoài	2.096.908.546	3.389.571.541
Chi phí bằng tiền	993.674.478	851.023.411
Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu	(158.427.376)	7.197.149.327
Cộng	6.652.502.928	14.870.592.159
07 . THU NHẬP KHÁC		
Thu phạt hợp đồng từ hoạt động mua bán căn hộ	4.678.888.809	
Thu theo Quyết định của Tòa án		8.150.291.100
Thu nhập khác	586.041.087	186.299.881
Cộng	5.264.929.896	8.336.590.981
08 . CHI PHÍ KHÁC		
Chi phí khác	133.684	344.591.182
Cộng	133.684	344.591.182
09 . CHI PHÍ THUẾ TNDN		
Tổng thu nhập trước thuế (1)	673.500.425	(7.230.179.276)
Các khoản điều chỉnh tăng(2)		
Chi phí không được trừ khác		
Các khoản điều chỉnh giảm (3)		
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	673.500.425	(7.230.179.276)
Thuế TNDN phải nộp(5=4x20%)		
Thuế TNDN hoãn lại		
Chi phí thuế TNDN hiện hành		

11 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	673.500.425	(7.230.179.276)
Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông(4=1+2-3)	673.500.425	(7.230.179.276)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)(*)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	13	(145)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	13	(145)

* Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, công ty chưa có chủ trương phát hành thêm cổ phiếu

12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	3.070.333.430	3.059.981.055
Chi phí CCDC	81.295.506	276.393.031
Chi phí Khấu hao	568.718.344	137.198.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.660.468.445	8.020.380.195
Chi phí bằng tiền khác	993.674.478	2.537.606.903
Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu	(158.427.376)	7.197.149.327
Cộng	8.216.062.827	21.228.708.847

VIII THÔNG TIN KHÁC

01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

2.1 . CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông
Trần Quốc Huy
Bùi Quang Minh
Nguyễn Lê Đình Khánh
Trần Khánh

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT

2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch Tạm ứng (bù trừ tăng giảm)

Tổ chức - Cá nhân	Năm nay	Năm trước
Trần Quốc Huy	(2.067.040.546)	3.360.000.000
Bùi Quang Minh	(140.000.000)	3.330.000.000
Cộng	(2.207.040.546)	6.690.000.000

b) Giao dịch góp vốn vào Công ty CP Sản xuất IPC

Tổ chức - Cá nhân	Tỉ lệ sở hữu	Năm nay
Bùi Quang Minh	10%	200.000.000

2.3 . SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Nợ phải thu về cho vay

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
Số 02 - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Tên công ty	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	11.492.200.000	13.292.220.000
Cộng	11.492.200.000	13.292.220.000

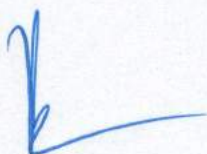
Tên công ty	Số cuối năm	Số đầu năm
Trần Quốc Huy	682.979.454	2.750.020.000
Bùi Quang Minh	3.190.000.000	3.330.000.000
Nguyễn Lê Đình Khánh	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	6.872.979.454	9.080.020.000

03 THU NHẬP HĐQT và BAN GIÁM ĐỐC	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và các khoản thu nhập khác	882.339.375	1.066.281.997
Cộng	882.339.375	1.066.281.997

04 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục số 03)

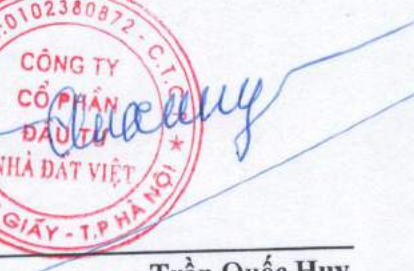
05 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Đây là năm đầu tiên công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.


Lê Thu Trang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2021


Nguyễn Thị Yên
Kế toán trưởng




Trần Quốc Huy
Chủ tịch HĐQT

KHOẢN MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp nhất	Giá gốc
Khoản mục đầu tư				Giá trị hợp nhất
1 NGẮN HẠN	9.408.400.000	-	9.408.400.000	9.408.400.000
1.1 Đầu tư cổ phiếu	5.608.400.000	-	5.608.400.000	5.608.400.000
C/ty CP Khang Minh Group[1]	5.608.400.000		5.608.400.000	5.608.400.000
1.2 Tiền gửi tiết kiệm	3.800.000.000		3.800.000.000	3.800.000.000
2 DÀI HẠN	228.465.337.987	(23.200.745.292)	205.264.592.695	205.939.230.892
a) Đầu tư vào công ty L/kết	202.465.337.987	(26.763.574)	175.701.763.413	202.438.574.413
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí	202.465.337.987	(26.763.574)	175.701.763.413	202.438.574.413
Liên Thông [3]				
b) Góp vốn vào đơn vị khác	26.000.000.000	(23.173.981.718)	2.826.018.282	3.500.656.479
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong				
phú Lăng Cô [4]	1.600.000.000	(133.770.415)	1.466.229.585	1.466.229.585
Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu				
khí Việt Nam [5]	24.400.000.000	(23.040.211.303)	1.359.788.697	2.034.426.894
TỔNG CỘNG	237.873.737.987	(23.200.745.292)	214.672.992.695	215.347.630.892

- [1] Đầu tư theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số Vpro-GMK01/2019 ngày 15/11/2019. Số lượng cổ phiếu đầu tư 400.000 CP, đơn giá mua 14.021 đ/CP. Thị giá cổ phiếu(GKM) tại ngày 31/12/2020 là 16.500 đ/CP
- [2] Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của công ty là 70 tỉ đồng. Vốn thực góp của các cổ đông tính đến 31/12/2020 là 1.986.000.000 đồng, trong đó công ty cổ phần Nhà Đất Việt góp 1.586.000.000 đồng. Tương ứng 80% giá trị vốn thực góp.
- [3] Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để thực hiện đấu giá. Theo tình thần của thông báo này, khách mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt chủ sở hữu, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền. Đến thời điểm 31/12/2020, tỷ lệ vốn chủ sở hữu có liên quan.
- [4] Đầu tư theo Biên bản số 03/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô. Đây là giá trị góp đợt 1 theo Biên bản. Đã từ nhiều năm nay, Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt không có thông tin kiểm soát đối với khoản đầu tư và tình hình hoạt động, khả năng tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa cung cấp được báo cáo tài chính của Công ty này. Theo Ban Giám đốc, đã từ lâu công ty không nắm Ti lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tại thời điểm 31/12/2020 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty nhận vốn đầu tư. Công ty chưa có được báo cáo tài chính năm 2020 để xem xét đánh giá.
- [5] Ti lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tại thời điểm 31/12/2020 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty nhận vốn đầu tư. Công ty chưa có được báo cáo tài chính năm 2020 để xem xét đánh giá.

XÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
ố 02 - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

PHỤ LỤC SỐ 02

07	NỢ XẤU	CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
I								
		Công nợ 131	1.248.528.636	(1.248.528.636)	-	1.248.528.636	(1.248.528.636)	-
		Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	(100.174.136)		100.174.136	(100.174.136)	
		Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	(1.140.250.000)		1.140.250.000	(1.140.250.000)	
		C/ty CP XD Dầu khí Nghệ An	770.000	(770.000)		770.000	(770.000)	
		TCT Điện lực Dầu khí Việt Nam	7.334.500	(7.334.500)		7.334.500	(7.334.500)	
		Công nợ 138	44.426.130.863	(44.413.500.953)	12.629.910	44.584.558.239	(44.571.928.329)	12.629.910
II								
		Ban QL Nhơn Trạch - Đồng Nai	24.949.726	(24.949.726)		24.949.726	(24.949.726)	
		Ban ĐH Dự án VPI phía Nam	228.951.632	(228.951.632)		228.951.632	(228.951.632)	
		Bùi Bá Thiện	70.931.740	(70.931.740)		70.931.740	(70.931.740)	
		Bùi Bách	259.740	(259.740)		259.740	(259.740)	
		Quỳnh Lưu Plaza)	240.923.591	(240.923.591)		240.923.591	(240.923.591)	
		Chu Ngọc Dũng	480.701.815	(480.701.815)		480.701.815	(480.701.815)	
		Công ty CP Bất động sản VN	171.201.200	(171.201.200)		321.201.200	(321.201.200)	
		Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	(19.084.985.308)		19.084.985.308	(19.084.985.308)	
		Công ty CP tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	(2.400.000.000)		2.400.000.000	(2.400.000.000)	
		C/ty CP Xây lắp BĐS Điện lực Dầu khí VN	3.388.587.591	(3.388.587.591)		3.388.587.591	(3.388.587.591)	
		Công ty CP ĐT TM DV Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	(4.647.859.576)		4.647.859.576	(4.647.859.576)	
		Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	2.722.601.459	(2.722.601.459)		2.722.601.459	(2.722.601.459)	
		Lê Danh Trung	87.404.000	(87.404.000)		87.404.000	(87.404.000)	
		Lê Thiện Thảo	866.970	(866.970)		866.970	(866.970)	
		Lê Tiến Dũng	43.386.785	(43.386.785)		43.386.785	(43.386.785)	
		Lê Việt Hưng	1.073.850.000	(1.073.850.000)		1.073.850.000	(1.073.850.000)	
		Nguyễn Duy Trinh	55.471.500	(55.471.500)		55.471.500	(55.471.500)	
		Nguyễn Mạnh Hà	330.000.000	(330.000.000)		330.000.000	(330.000.000)	
		Nguyễn Nam Sơn						

07	NỢ XẤU	CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
TT			26.200.000	(26.200.000)		26.200.000	(26.200.000)	
		Nguyễn Thu Hiền	50.000.000	(50.000.000)		50.000.000	(50.000.000)	
		Nguyễn Thu Trang	1.305.275.904	(1.305.275.904)		1.305.275.904	(1.305.275.904)	
		Nguyễn Thế Giang	1.489.916.210	(1.489.916.210)		1.489.916.210	(1.489.916.210)	
		Nguyễn Thế Hưng	771.153	(771.153)		771.153	(771.153)	
		Nguyễn Đình Hải	826.590	(826.590)		826.590	(826.590)	
		Nguyễn Đình Hùng	2.733.965.290	(2.733.965.290)		2.733.965.290	(2.733.965.290)	
		Nguyễn Đình Trung	207.680.221	(207.680.221)		207.680.221	(207.680.221)	
		Phạm Phương Duy	104.346.168	(94.967.970)	9.378.198	104.346.168	(94.967.970)	9.378.198
		Phạm Thanh Thủy	26.000.000	(26.000.000)		26.000.000	(26.000.000)	
		Phạm Đình Nam	17.738.932	(14.487.220)	3.251.712	17.738.932	(14.487.220)	3.251.712
		Bảo hiểm thất nghiệp của CBCNV	100.000.000	(100.000.000)		100.000.000	(100.000.000)	
		Trương Thanh Hải	1.783.959	(1.783.959)		1.783.959	(1.783.959)	
		Trần Anh Dũng	1.301.199.000	(1.301.199.000)		1.301.199.000	(1.301.199.000)	
		Trần Tiến Dũng	389.152.000	(389.152.000)		389.152.000	(389.152.000)	
		Trần Tâm	1.059.398.420	(1.059.398.420)		1.059.398.420	(1.059.398.420)	
		Trần Việt Hùng	34.142.500	(34.142.500)		34.142.500	(34.142.500)	
		Trần Đức Trung	1.000.000	(1.000.000)		1.000.000	(1.000.000)	
		Trừ Hoài Nam	1.250.496	(1.250.496)		1.250.496	(1.250.496)	
		Tường Thanh Tùng	606.840	(606.840)		606.840	(606.840)	
		Võ Việt Dũng	64.821.000	(64.821.000)		64.821.000	(64.821.000)	
		Vũ Hồng Việt	37.086.740	(37.086.740)		37.086.740	(37.086.740)	
		Đình Duy Kỳ Vũ	316.132.207	(316.132.207)		316.132.207	(316.132.207)	
		Đoàn Anh Tuấn	103.904.600	(103.904.600)		103.904.600	(103.904.600)	
		Đào Ngọc Thiện	3.910.300.307	(3.910.300.307)		3.910.300.307	(3.910.300.307)	
III		Công nợ 141	2.178.778.985	(2.178.778.985)		2.178.778.985	(2.178.778.985)	
		Nguyễn Văn Quyết						

07 NỢ XẤU		Số cuối năm			Số đầu năm		
TT	CHỈ TIÊU	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
	Ngô Quang Tuấn	608.178.197	(608.178.197)		608.178.197	(608.178.197)	
	Phạm Thị Bích Thủy	95.654.018	(95.654.018)		95.654.018	(95.654.018)	
	Phạm Thị Ngọc Loan	192.607.543	(192.607.543)		192.607.543	(192.607.543)	
	Đinh Ngọc Bình	835.081.564	(835.081.564)		835.081.564	(835.081.564)	
IV	Công nợ 331	1.556.991.292	(1.556.991.292)	-	1.556.991.292	(1.556.991.292)	-
	Công nợ BPN chuyển về	755.113.800	(755.113.800)		755.113.800	(755.113.800)	
	Bưu điện Từ Liêm	11.843.952	(11.843.952)		11.843.952	(11.843.952)	
	C/ty CP quản lý địa ốc đầu khí	10.705.079	(10.705.079)		10.705.079	(10.705.079)	
	Công ty CP Thiên Thạch	112.502.500	(112.502.500)		112.502.500	(112.502.500)	
	kiểm định xây dựng	120.814.000	(120.814.000)		120.814.000	(120.814.000)	
	Công ty CP Tư vấn TK 584.1	52.418.000	(52.418.000)		52.418.000	(52.418.000)	
	Công ty CP Tư vấn XD & TM Miền Trung	30.252.800	(30.252.800)		30.252.800	(30.252.800)	
	Công ty Tiếp thị & Quảng cáo trực tuyến VN	14.000.000	(14.000.000)		14.000.000	(14.000.000)	
	Tòa An ND tp Hà Nội (Công ty TNHH Kiến trúc Jina)	49.194.432	(49.194.432)		49.194.432	(49.194.432)	
	TT tư vấn & kiểm định XD	380.554.000	(380.554.000)		380.554.000	(380.554.000)	
	TT Điện toán truyền số liệu KV1	1.427.800	(1.427.800)		1.427.800	(1.427.800)	
	TCT Hàng không Việt Nam	8.650.000	(8.650.000)		8.650.000	(8.650.000)	
	TD viễn thông quân đội Viettel	9.514.929	(9.514.929)		9.514.929	(9.514.929)	
V	Các khoản nợ khó đòi khác(Ban CV4+Sân)	1.258.761.035	(842.302.125)		1.258.761.035	(842.302.125)	
	Cộng (I+II+III+IV)	52.400.712.133	(51.971.623.313)	12.629.910	52.559.139.509	(52.130.050.689)	12.629.910

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 - Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

PHỤ LỤC SỐ 03

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước					
1. Số dư đầu năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(258.744.193.665)		253.931.719.090
2. Số tăng trong năm	-	-	(7.230.179.276)	-	(7.230.179.276)
- Lãi (lỗ) năm nay		-	(7.230.179.276)	-	(7.230.179.276)
- Tăng vốn trong năm		-		-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	12.031.448.181	-	12.031.448.181
- Giảm khác			12.031.448.181		12.031.448.181
4. Số cuối năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(278.005.821.122)	-	234.670.091.633
Năm nay					
1. Số dư đầu năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(278.005.821.122)		234.670.091.633
2. Số tăng trong năm	-	-	673.500.425	399.006.519	1.072.506.944
- Lãi (lỗ) năm nay		-	673.500.425	(993.481)	672.506.944
- Tăng vốn trong năm				400.000.000	400.000.000
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Giảm do hợp nhất					-
4. Số cuối năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(277.332.320.697)	399.006.519	235.742.598.577

VII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 04
Đơn vị tính: đồng

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	20.012.128.003	3.213.902.145		23.226.030.148		23.226.030.148
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác				0	0	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	19.426.731.235	1.563.559.899		20.990.291.134	0	20.990.291.134
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ			6.652.502.928	6.652.502.928		6.652.502.928
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	19.426.731.235	1.563.559.899	6.652.502.928	27.642.794.062		27.642.794.062
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	585.396.768	1.650.342.246	(6.652.502.928)	(4.416.763.914)		(4.416.763.914)
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ				2.502.815.000		2.502.815.000
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ				163.284.133.705		163.284.133.705

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

