



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	10
6. Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11 - 29



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt, sau đây gọi tắt là "Công ty", là Công ty cổ phần, được đăng ký thành lập lần đầu vào ngày 27 tháng 11 năm 2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0315411148 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2018, thay đổi lần thứ 03 ngày 18 tháng 3 năm 2020.

Vốn điều lệ : 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng).

2. Trụ sở hoạt động

▪ Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : + 84 91 918 4050
- Fax :
- Mã số thuế : 0315411148

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

4. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Bình Ôn	Chủ tịch	23/03/2020	-
Ông Nguyễn Đức Toàn	Chủ tịch	-	23/03/2020
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Ủy viên		
Bà Trần Thị Thụy An	Ủy viên		

4.2. Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Bình Ôn	Giám đốc	23/03/2020	-
Ông Nguyễn Đức Toàn	Giám đốc	-	23/03/2020
Ông Trần Văn Bình	Kế toán trưởng		-



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

5. Người đại diện theo pháp luật

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Bình Ôn	Giám đốc	23/03/2020	-
Ông Nguyễn Đức Toàn	Giám đốc	-	23/03/2020

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết hoạt động và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 29.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

- Ngày 18 tháng 03 năm 2021, Công ty tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 đồng lên 1.000.000.000.000 đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4;
- Trong năm 2021, Công ty đang có kế hoạch thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long và Công ty TNHH TM DV Đồng Phú Hưng theo nghị quyết đại hội cổ đông số 3112/2020/HVR-BBHĐHCĐ ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và bà Nguyễn Thị Ánh đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng 35% cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Thành Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Ánh sở hữu theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/08/2020 trước ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Ngoài các sự kiện nêu trên, theo ý kiến của Ban Giám đốc Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc,



TRẦN BÌNH ƠN

Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2021

Số: 2246/21/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 5 năm 2021 (từ trang 07 đến trang 29), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề nhấn mạnh

Tại mục V.5a – Thuyết minh Báo cáo tài chính khoản tạm ứng của Bà Trần Thị Thủy An với số tiền 647.500.000.000 đồng đã được đại hội cổ đông thông qua với mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư mảng năng lượng tái tạo. Khoản tạm ứng này chiếm 24,37% trên tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Khoản tiền này không có tài sản đảm bảo hoặc cam kết bảo lãnh của bên thứ ba.

Tại mục V.5a – Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt đang đặt cọc số tiền 227.500.000.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị Ánh để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng 35% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Thành Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Ánh sở hữu. Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và bà Nguyễn Thị Ánh đang hoàn tất các thủ tục cần thiết để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng nói trên trước ngày 30 tháng 06 năm 2021. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo hoặc cam kết bảo lãnh của bên thứ ba.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nhấn mạnh nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán độc lập được phát hành ngày 17 tháng 04 năm 2020 và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2021.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Nguyễn Thanh Hồng - Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số 1512-2018-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Hoàng Thái Tân – Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số 2817-2020-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.057.876.478.774	508.490.670.185
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	4.348.734.357	266.680.764
111	1. Tiền		4.348.734.357	266.680.764
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2a	1.152.492.686.000	260.499.740.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.152.492.686.000	260.499.740.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		901.031.208.600	247.724.249.421
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	21.701.401.600	-
135	2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	1.200.000.000	-
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	878.129.807.000	247.724.249.421
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.849.817	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.849.817	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		599.450.239.942	706.000.000.000
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	300.000.000.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	V.5b	-	-
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		599.450.239.942	406.000.000.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2b	599.450.239.942	406.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		2.657.326.718.716	1.214.490.670.185

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		2.339.544.655.141	914.225.673.846
310	I. Nợ ngắn hạn		1.489.544.655.141	464.225.673.846
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		-	-
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.6	3.083.429.981	332.660.147
314	4. Phải trả người lao động		70.000.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.7	6.741.438.356	13.393.013.699
319	6. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	V.8	1.354.649.786.804	398.000.000.000
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.9a	125.000.000.000	52.500.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-
330	II. Nợ dài hạn		850.000.000.000	450.000.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.8b	700.000.000.000	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.9b	150.000.000.000	450.000.000.000
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		317.782.063.575	300.264.996.339
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.10	317.782.063.575	300.264.996.339
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		300.000.000.000	300.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.000.000.000	300.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	4. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		-	-
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.782.063.575	264.996.339
421a	- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước		264.996.339	-
421b	- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay		17.517.067.236	264.996.339
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		2.657.326.718.716	1.214.490.670.185

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám Đốc


TRẦN VĂN BÌNH


TRẦN VĂN BÌNH


TRẦN BÌNH ƠN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay (từ ngày 01/01 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	-	-
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.2	1.365.581.176	6.684.315.570
22	7. Chi phí tài chính	VI.3	11.584.249.903	47.427.544.729
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		11.584.249.903	42.649.669.893
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.4	382.916.740	460.145.591
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.601.585.467)	(41.203.374.750)
31	11. Thu nhập khác	VI.5	61.820.455.399	41.534.620.174
32	12. Chi phí khác	VI.6	30.845.999.262	-
40	13. Lợi nhuận khác		30.974.456.137	41.534.620.174
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.372.870.670	331.245.424
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.7	2.855.803.434	66.249.085
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		17.517.067.236	264.996.339
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	VI.7	584	9
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	VI.8	175	9

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám Đốc

TRẦN VĂN BÌNH

TRẦN VĂN BÌNH

TRẦN BÌNH ỒN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

DVT: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay (từ ngày 01/01 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		20.372.870.670	331.245.424
	2. Điều chỉnh các khoản		11.584.249.903	42.649.669.893
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		-	-
03	- Các khoản dự phòng		-	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		-	-
06	- Chi phí lãi vay	VI.2	11.584.249.903	42.649.669.893
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.957.120.573	42.980.915.317
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(352.110.808.996)	(127.855.298.106)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		1.463.230.762.347	192.266.411.062
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		-	-
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(891.992.946.000)	(260.499.740.000)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(18.235.825.246)	(29.256.656.194)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.9	(66.249.085)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		232.782.053.593	(182.364.367.921)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.200.000.000)	(9.868.951.315)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(500.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.200.000.000)	(509.868.951.315)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	190.000.000.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	VII.1	125.000.000.000	502.500.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.2	(352.500.000.000)	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(227.500.000.000)	692.500.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)		4.082.053.593	266.680.764
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		266.680.764	-
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	4.348.734.357	266.680.764

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TRẦN VĂN BÌNH

TRẦN VĂN BÌNH

TRẦN BÌNH ƠN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản và dịch vụ tư vấn.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Công ty đang trong giai đoạn triển khai đầu tư nên chưa phát sinh doanh thu của hoạt động chính.

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 03 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 04 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chuẩn mực và Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

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.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

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.

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

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

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ 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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

6. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

7. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

8. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản giảm giá.

Doanh thu cung cấp dịch vụ (dịch vụ tư vấn)

- Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Giá trị ước tính chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

10. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

Theo quy định tại khoản 1, điều 2, Nghị định 114/2020/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 116/2020/QH14 về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác (gọi chung doanh nghiệp). Theo đó, giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp (DN) có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc giai đoạn tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

13. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐƠN VỊ TÍNH: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	-	-
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.348.734.357	266.680.764
Cộng	4.348.734.357	266.680.764

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu có giá giao dịch						
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	1.152.492.686.000	1.152.492.686.000	-	260.499.740.000	260.499.740.000	-
Cộng	1.152.492.686.000	1.152.492.686.000	-	260.499.740.000	260.499.740.000	-

Tại ngày 31/12/2020 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phương Đông chưa niêm yết trên sàn chứng khoán. Giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2b. Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	599.450.239.942	599.450.239.942	-	406.000.000.000	406.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vạn Gia Long ⁽¹⁾	218.000.000.000	218.000.000.000	-	218.000.000.000	218.000.000.000	-
Công ty TNHH TM DV Đồng Phú Hưng ⁽²⁾	188.000.000.000	188.000.000.000	-	188.000.000.000	188.000.000.000	-
- Đầu tư khác ⁽³⁾	193.450.239.942	193.450.239.942	-	-	-	-
Cộng	599.450.239.942	599.450.239.942	-	406.000.000.000	406.000.000.000	-

Đối với cổ phiếu chưa lưu ký và không có giá giao dịch, giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

(1) Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã đầu tư 218.000.000.000 đồng, tương ứng nắm giữ 23,53% vốn điều lệ (số đầu năm là 218.000.000.000 đồng, tương ứng 23,53% vốn điều lệ). Mục đích: đầu tư dài hạn. Công ty đang có kế hoạch thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư trên trong năm 2021 theo biên bản họp đại hội cổ đông số 31/12/2020/HVR-BBHĐHĐCĐ ngày 31 tháng 12 năm 2020.

(2) Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã đầu tư 188.000.000.000 đồng, tương ứng nắm giữ 51% vốn điều lệ (số đầu năm là 188.000.000.000 đồng, tương ứng 51% vốn điều lệ). Mục đích: đầu tư dài hạn, Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty TNHH TMDV Đồng Phú Hưng. Công ty đang có kế hoạch thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư trên trong năm 2021 theo biên bản họp đại hội cổ đông số 31/12/2020/HVR-BBHĐHĐCĐ ngày 31 tháng 12 năm 2020.

(3) Khoản đặt cọc tiền để triển khai mua bán/chuyển nhượng các tài sản là bất động sản đang được đảm bảo cho các khoản nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khách hàng khác	21.701.401.600	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bình An House	21.701.401.600	-	-	-
Cộng	21.701.401.600	-	-	-

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bình An House vay theo hợp đồng số 01/2020/HDV/HVR-BAH ngày 29 tháng 12 năm 2020. Thời hạn vay theo thỏa thuận 02 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất 12%/năm. Khoản cho vay này đã được thanh lý ngày 23/02/2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn khác**5a. Phải thu khác ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác các bên liên quan	647.500.000.000	-	-	-
- Khoản tạm ứng của Bà Trần Thị Thúy An ⁽¹⁾	647.500.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức khác	230.629.807.000	-	247.724.249.421	-
- Bà Nguyễn Thị Ánh ⁽²⁾	227.500.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình ⁽³⁾	605.622.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình ⁽⁴⁾	1.021.350.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Khánh Hòa ⁽⁵⁾	1.502.835.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Đức Toàn	-	-	217.900.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	-	-	29.824.249.421	-
Cộng	878.129.807.000	-	247.724.249.421	-

⁽¹⁾ Khoản tiền tạm ứng của Bà Trần Thị Thúy An nhằm mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư mảng năng lượng tái tạo tại Bình Thuận, Ninh Thuận, Gia Lai theo Biên bản họp Đại hội cổ đông số 1611/2020/HVR-BBHDHĐCĐ ngày 16/11/2020.

⁽²⁾ Là khoản tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt đặt cọc cho Bà Nguyễn Thị Ánh để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng 35% cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Thành Đồng Nai do Bà Nguyễn Thị Ánh sở hữu theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/08/2020. Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt và Bà Nguyễn Thị Ánh đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng trước ngày 30 tháng 6 năm 2021.

⁽³⁾ Khoản tiền thanh toán đợt 1 theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 02/HĐMBTP/OCB-HVH-BOND-HTL-BMC.2020.01 giữa NH TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt với giá trị 60.562.200.000 đồng. Ngày 05/01/2021, hai bên ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua bán trái phiếu và NH TMCP Phương Đông đã hoàn trả số tiền này cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt.

⁽⁴⁾ Khoản tiền thanh toán đợt 1 theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/HĐMBTP/OCB-HVH-BOND-HTL-BOND5.2019 giữa NH TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt với giá trị 102.135.000.000 đồng. Ngày 05/01/2021, hai bên ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua bán trái phiếu và NH TMCP Phương Đông đã hoàn trả số tiền này cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt.

⁽⁵⁾ Khoản tiền thanh toán đợt 1 theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/HĐMBTP/OCB-HVH-BOND-HTL-BOND5.2019 giữa NH TMCP Phương Đông – Chi nhánh Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt với giá trị 150.283.500.000 đồng. Ngày 05/01/2021, hai bên ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua bán trái phiếu và NH TMCP Phương Đông đã hoàn trả số tiền này cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hương Việt.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5b. Phải thu khác dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu dài hạn các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu dài hạn khách hàng khác	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Cộng	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000

Là khoản phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01.12/2019/HTKD/HVH-HVR ngày 01 tháng 12 năm 2019 về việc hợp tác kinh doanh 1.941 m² sàn căn hộ thương mại kết hợp để ở tại dự án khu phức hợp Sóng Việt, khu đô thị Thủ Thiêm, quận 2, Tp. Hồ Chí Minh cho mục đích đầu tư thương mại. Dự án trên do Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát làm chủ đầu tư. Hiện hợp đồng đã thanh lý theo biên bản thanh lý hợp đồng số 01/2020/BBTL/HTKD/HVH-HVR ngày 02 tháng 07 năm 2020.

6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	252.131.062	-	2.267.656.073	(2.293.660.588)	226.126.547	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.249.085	-	2.855.803.434	(66.249.085)	2.855.803.434	-
- Thuế thu nhập cá nhân	14.280.000	-	12.700.000	(25.480.000)	1.500.000	-
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	332.660.147	-	5.139.159.507	(2.388.389.673)	3.083.429.981	-

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Paksimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.372.870.670	331.245.424
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	25.725.289	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	20.398.595.959	331.245.424
Lỗi các năm trước được chuyển ^(*)	-	-
Thu nhập tính thuế	20.398.595.959	331.245.424
Trong đó:		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	4.079.719.192	66.249.085
Thuế TNDN được miễn giảm^(*)	1.223.915.758	-
Thuế TNDN truy thu các năm trước	-	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	2.855.803.434	66.249.085

^(*) Công ty được giảm 30% thuế TNDN phải nộp trong năm do thỏa điều kiện có tổng doanh thu nhỏ hơn 200 tỷ (theo quy định tại khoản 1, điều 2, Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020 của Chính phủ).

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

7. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước chi phí lãi vay của các hợp đồng vay của Công ty.

8. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**8a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan	-	-
Phải trả ngắn hạn các đơn vị và cá nhân khác	2.054.649.786.804	398.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây Dựng Nam Kim ⁽¹⁾	480.000.000.000	230.000.000.000
Ông Đậu Bá Quang ⁽²⁾	223.581.776.000	-
Ông Trương Biên ⁽³⁾	453.411.170.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông ⁽⁴⁾	197.656.840.804	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Đức Long Gia Lai	-	168.000.000.000
Cộng	1.354.649.786.804	398.000.000.000

⁽¹⁾ Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Hướng Việt được quyền sở hữu và khai thác lô đất L1-13 bao gồm các hạng mục văn phòng thương mại dịch vụ với tổng diện tích sàn xây dựng văn phòng là 67.680 m² tại dự án "Cao ốc Văn phòng Thủ Thiêm" thuộc khu phức hợp Sóng Việt, khu đô thị Thủ Thiêm, quận 2, Tp. Hồ Chí Minh theo thỏa thuận giữa các cổ đông của Công ty Cổ phần Quốc Lộ Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Hướng Việt. Theo thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTDT/QLP.Office ký ngày 01/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

và Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Hướng Việt, Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt góp vốn đầu tư số tiền 1.912.000.000.000 đồng để đổi được quyền khai thác diện tích 33.840 m² sàn văn phòng tại dự án “Cao ốc Văn phòng Thủ Thiêm”. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 36 tháng kể từ ngày 01/12/2019. Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt sẽ thanh toán 50% giá trị hợp tác đầu tư ngay khi Công ty Cổ phần Đầu tư Hướng Việt hoàn tất thủ tục ghi nhận sở hữu của dự án và 50% giá trị còn lại theo thỏa thuận sau khi hai bên thống nhất được vị trí, diện tích phân phối sản phẩm của mỗi bên. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Hướng Việt vẫn chưa hoàn tất thủ tục ghi nhận quyền sở hữu của dự án do dự án trên đang được tiến khai xây dựng.

Ngày 09/12/2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt dùng quyền khai thác diện tích sàn văn phòng nêu trên để ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2019/HTKD/HVR-NK theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim góp vốn đầu tư với số tiền 480.000.000.000 đồng và nhận lại 8.000 m² sàn văn phòng của dự án. Tại ngày 31/12/2020 dự án trên vẫn đang thực hiện. Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim đã ký phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2020/PLHTKD/HVR-NK gia hạn thời hạn hợp tác kinh doanh đến ngày 09/09/2021 để phù hợp với tiến độ thực tế của dự án.

(2) Phải trả Ông Đậu Bá Quang tiền chuyển nhượng cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu ngày 16/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và ông Đậu Bá Quang.

(2) Phải trả Ông Trương Biên tiền chuyển nhượng cổ phiếu Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu ngày 16/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và ông Trương Biên.

(4) Phải trả Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 25/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và Ngân hàng TMCP Phương Đông về việc hợp tác đầu tư, mua bán, chuyển nhượng các tài sản là bất động sản đang được đảm bảo cho các khoản nợ quá hạn tại ngân hàng.

8b. Phải trả dài hạn khác

Phải trả Công ty TNHH Đầu tư TQA theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HDHTKD/TQA.HVR ngày 23/11/2020 về việc hợp tác kinh doanh đầu tư phát triển mảng năng lượng tái tạo tại Bình Thuận, Ninh Thuận và Gia Lai. Thời hạn hợp tác kinh doanh 36 tháng kể từ ngày 23/11/2020. Công ty TNHH Đầu tư TQA góp 700.000.000.000 đồng và nhận được tiền góp vốn cùng với 50% phần lợi nhuận từ đầu tư một lần khi kết thúc thời gian hợp tác.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Vay và nợ thuê tài chính**9a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	125.000.000.000	125.000.000.000	52.500.000.000	52.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông ⁽¹⁾	100.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	125.000.000.000	-	52.500.000.000	52.500.000.000

⁽¹⁾ Là khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 0019/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 06 tháng 08 năm 2020.

- Hạn mức dư nợ tối đa là: 100.000.000.000 đồng;

- Mục đích vay: thanh toán một phần tiền đặt cọc mua 35% cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Thành Đồng Nai;

- Thời hạn vay: 12 tháng ;

- Tài sản đảm bảo gồm: cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hướng Việt theo Hợp đồng cầm cố số 01.0019/2020/BĐ ngày 06/08/2020 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt, Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh. Khoản vay đã tất toán ngày 07/04/2021.

⁽²⁾ Là khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 02/2020/HD/KO.HVR ngày 10 tháng 01 năm 2020.

- Số tiền vay: 25.000.000.000 đồng;

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân;

- Hình thức vay: tín chấp.

Tình hình biến động các khoản vay và nợ ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh/ Chuyển từ tiền vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn Ngân hàng	52.500.000.000	125.000.000.000	(52.500.000.000)	125.000.000.000
Cộng	52.500.000.000	125.000.000.000	(52.500.000.000)	125.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	150.000.000.000	150.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông ⁽¹⁾	150.000.000.000	150.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000
Cộng	150.000.000.000	150.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000

⁽¹⁾ Là khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 0023/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 17 tháng 04 năm 2019.

- Hạn mức: 150.000.000.000 đồng;

- Thời hạn vay : 48 tháng

- Mục đích vay: Đầu tư – kinh doanh;

- Lãi suất: theo từng giấy nhận nợ;

- Tài sản đảm bảo gồm: 7.600.000 cổ phiếu do Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát phát hành thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt theo hợp đồng cầm cố số 0022.01/2019/BĐ ngày 17/04/2019 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt, Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Tình hình biến động các khoản vay và nợ dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh/ Chuyển từ tiền vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn Ngân hàng	450.000.000.000	-	(300.000.000.000)	150.000.000.000
Cộng	450.000.000.000	-	(300.000.000.000)	150.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Vốn chủ sở hữu**10a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3
Số dư đầu năm trước	-	-	-
Tăng trong năm trước	300.000.000.000	264.996.339	300.264.996.339
- Tăng do góp vốn	300.000.000.000	-	300.000.000.000
- Tăng từ lợi nhuận	-	264.996.339	264.996.339
Giảm trong năm trước	-	-	-
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	300.000.000.000	264.996.339	300.264.996.339
Tăng trong năm	-	17.517.067.236	17.517.067.236
- Tăng từ lợi nhuận	-	17.517.067.236	17.517.067.236
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	300.000.000.000	17.782.063.575	317.782.063.575

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Số cuối năm	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
Bà Trần Thị Thúy An	45,00	135.000.000.000	45,00	135.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	0,10	300.000.000	30,50	61.500.000.000
Ông Trần Bình Ôn	54,90	164.700.000.000	26,00	78.000.000.000
Ông Nguyễn Đức Toàn	-	-	8,50	25.500.000.000
Cộng	100,00	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Điều lệ Công ty		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	-
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là Vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.0000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐƠN VỊ TÍNH: VND)**1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)</u>	<u>Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)</u>
- Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	1.365.581.176	6.684.315.570
Cộng	1.365.581.176	6.684.315.570

2. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)</u>	<u>Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)</u>
- Lãi vay	11.584.249.903	42.649.669.893
- Chi phí tài chính khác	-	4.777.874.836
Cộng	11.584.249.903	47.427.544.729

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)</u>	<u>Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)</u>
- Chi phí nhân viên	264.200.000	300.011.121
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.116.740	72.097.864
Cộng	321.316.740	460.145.591

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Thu nhập khác

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
- Lãi từ hợp tác kinh doanh	17.391.780.822	34.216.438.356
- Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	44.428.674.327	7.318.181.818
- Thu nhập khác	250	-
Cộng	61.820.455.399	41.534.620.174

5. Chi phí khác

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
- Chi phí hợp tác kinh doanh	30.820.273.973	-
- Chi phí khác	25.725.289	-
Cộng	30.845.999.262	-

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.517.067.236	264.996.339
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.517.067.236	264.996.339
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cp)	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cp)	584	9

7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.517.067.236	264.996.339
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
- Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.517.067.236	264.996.339
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cp)	100.000.000	30.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cp)	175	9

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
- Chi phí nhân công	264.200.000	388.047.727
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.116.740	72.097.864
Cộng	321.316.740	460.145.591

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)**1. Tiền thu từ đi vay**

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường tại các ngân hàng	125.000.000.000	502.500.000.000
Tiền thu từ đi vay của các cá nhân	-	-
Cộng	125.000.000.000	502.500.000.000

2. Tiền trả nợ gốc vay

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường tại các ngân hàng	(352.500.000.000)	-
Tiền trả nợ vay của các cá nhân	-	-
Cộng	(352.500.000.000)	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (ĐƠN VỊ TÍNH: VND)**1. Tài sản tiềm tàng**

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

2. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty phát sinh giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm nay (từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020)	Năm trước (từ ngày 27/11/2018 đến 31/12/2019)
- Ông Nguyễn Đức Toàn	-	-
Tạm ứng	370.000.000.000	235.600.000.000
Hoàn trả tạm ứng	587.900.000.000	-
- Ông Trần Bình Ôn		
Tạm ứng	229.300.000.000	-
Hoàn trả tạm ứng	229.300.000.000	-
- Bà Trần Thị Thúy An		
Tạm ứng	708.000.000.000	-
Hoàn trả tạm ứng	60.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Trang		
Tạm ứng	-	1.450.000.000
Hoàn trả tạm ứng	1.450.000.000	-
- Ông Cao Quế Sơn		
Tạm ứng	-	87.539.750
Hoàn trả tạm ứng	87.859.750	-

3b. Số dư với các bên liên quan

Số dư các bên liên quan được trình bày tại mục V.5 – Thuyết minh Báo cáo tài chính.

4. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Toàn bộ Doanh thu của Công ty phát sinh từ hoạt động tư vấn.

Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Toàn bộ Doanh thu của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Tài sản đảm bảo**Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Phương Đông được Thuyết minh tại mục V.9 – Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 01 tháng 01 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

6. Số liệu so sánh

Số liệu năm trước trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập cho giai đoạn tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019 chỉ có giá trị tham khảo, không so sánh được.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

- Ngày 18 tháng 3 năm 2021, Công ty tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 đồng lên 1.000.000.000.000 đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4. Chi tiết:

	Tỷ lệ (%)	Số dư theo GPKD ngày 18/03/2021	Tỷ lệ (%)	Số dư tại ngày 31/12/2020
Bà Trần Thị Thúy An	45,00	450.000.000.000	45,00	135.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	0,10	1.000.000.000	0,10	300.000.000
Ông Trần Bình Ôn	54,90	549.000.000.000	54,90	164.700.000.000
Cộng	100,00	1.000.000.000.000	100,00	300.000.000.000

- Trong năm 2021, Công ty đang có kế hoạch thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long và Công ty TNHH TM DV Đồng Phú Hưng theo nghị quyết đại hội cổ đông số 3112/2020/HVR-BBHĐHCD ngày 31 tháng 12 năm 2020;

- Công ty Cổ phần Bất động sản Hướng Việt và bà Nguyễn Thị Ánh đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng 35% cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Thành Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Ánh sở hữu theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/08/2020 trước ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2021.


TRẦN VĂN BÌNH
Người lập biểu


TRẦN VĂN BÌNH
Kế toán trưởng


TRẦN BÌNH ÔN
Giám đốc





2246 / 21 / BCKT / AUD - VVALUES