



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG-T.D.K
THANG LONG T.D.K AUDITING AND VALUATION CO.,LTD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

MST: 0315411148

CHI NHÁNH MIỀN NAM: C14, Quang Trung, P. 11, Q. Gò Vấp, TPHCM
Tel: 028 - 3589 7462 - 3589 7463 - 2216 4309 **Fax:** 028-35897464
Email: kiemtoantdk@gmail.com - thanglongtdks@gmail.com
Web: www.kiemtoanthanglongtdk.com.vn

MỤC LỤC

STT	NỘI DUNG	TRANG
1.	BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
3.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
	- Bảng cân đối kế toán	4 - 7
	- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
	- Thuyết minh các báo cáo tài chính	11 - 18



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT

Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hướng Việt trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2019 kết thúc ngày 31/12/2019.

1- Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hướng Việt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315411148 ngày 27 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần 2 ngày 23 tháng 08 năm 2019.

Lĩnh vực hoạt động của Công ty là: Kinh doanh bất động sản

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VND

2- Các sự kiện trong năm tài chính, các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính:

Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính

3- Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc tại ngày lập Báo cáo tài chính:

- Ông: Trần Bình Ôn	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
- Bà: Nguyễn Thị Thanh Hà	Thành viên
- Bà: Trần Thị Thúy An	Thành viên

4- Kiểm toán viên

Chi nhánh miền Nam Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K là Công ty kiểm toán được lựa chọn và bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty trong những năm tiếp theo.

5- Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- 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;
- 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 các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;
- Kể từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập Báo cáo tài chính, chúng tôi khẳng định rằng ngoài các sự kiện phát sinh sau năm tài chính nêu trên, không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

Thay mặt Ban Giám Đốc
Giám Đốc



TRẦN BÌNH ÔN

Ngày 17 tháng 04 năm 2020





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K CHI NHÁNH MIỀN NAM

THANG LONG – T.D.K AUDITING & VALUATION CO.,LTD (SOUTHERN BRANCH)

Office: C14, Quang Trung, P.11, Q. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (84.28) 3589 7462/ 63 - (84.28) 2216 4309

Fax: (84.28) 3589 7464

Email: kiemtoantdk@gmail.com

Website: www.kiemtoanthanglongtdk.com.vn

Số: 01720/TK-KT

Ngày 17 tháng 04 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2019 kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hướng Việt

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hướng Việt

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hướng Việt (sau đây gọi tắt là Công ty) được trình bày từ trang 4 đến trang 18, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 cung cấp bao gồm danh gia định 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.



Trụ sở chính : Sân KT-TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT CAHN, Phường Yên Hòa,

Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

Chi nhánh Miền Nam : C14, Quang Trung, Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Đồng Nai : E180 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

Chi nhánh Đà Nẵng : Số 42 Trần Tống, Phường Thạch Gián, Q. Thanh Khê, TP. Đà Nẵng

Chi nhánh Hà Nội : Số 97, Ngõ 141, Phố Giáp Nhị, Phường Thịnh Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

Chi nhánh Lạng Sơn : Số 319 Bà Triệu, Phường Vĩnh Trại, TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn

Tel: 024.4450 0668 Fax: 024.4450 0669

Tel: 028.3589 7462 Fax: 028.3589 7464

Tel: 0251.3918 769 Fax: 0251.3912 767

Tel: 0236.365 1818 Fax: 236 365 1868

Tel: 024.3540.9439 Fax: 024.3540 9439

Tel: 0205.3718 545 Fax: 0205.3716 264

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu, các báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hướng Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



NGUYỄN MINH VŨ

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 4144-2017-045-1



NGUYỄN VÕ HƯNG THỊNH

Phó Giám đốc Chi nhánh Miền Nam

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 2826-2020-045-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm Toán & Định Giá Thăng Long - TDK



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	27/11/2018
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		508.490.670.185	-
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	266.680.764	-
1. Tiền	111		266.680.764	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		260.499.740.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.1	260.499.740.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		247.724.249.421	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.1	247.724.249.421	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	27/11/2018
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		706.000.000.000	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		300.000.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.3.2	300.000.000.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		406.000.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.2	406.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.214.490.670.185	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	27/11/2018
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		914.225.673.845	-
I. Nợ ngắn hạn	310		464.225.673.845	-
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.4	332.660.147	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.5	13.393.013.699	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.6	398.000.000.000	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.7	52.500.000.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		450.000.000.000	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.7	450.000.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	27/11/2018
1	2	3	4	5
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		300.264.996.340	-
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.8	300.264.996.340	-
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	-
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	-
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		264.996.340	-
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		264.996.340	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.214.490.670.185	-

Ngày 17 tháng 04 năm 2020

Kế Toán Trưởng



TRẦN VĂN BÌNH

Giám Đốc



TRẦN BÌNH ON

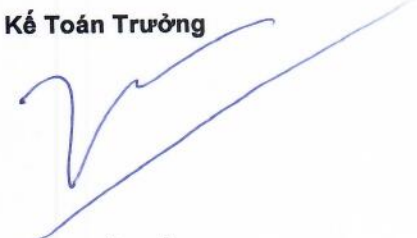
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019
1	2	3	4
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-
4. Giá vốn hàng bán	11		-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	6.684.315.570
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	47.427.544.729
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42.649.669.893
8. Chi phí bán hàng	25		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	460.145.591
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(41.203.374.750)
11. Thu nhập khác	31	VI.4	41.534.620.174
12. Chi phí khác	32		-
13. Lợi nhuận khác	40		41.534.620.174
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		331.245.424
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	66.249.085
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		264.996.339

Kế Toán Trưởng



TRẦN VĂN BÌNH

Ngày 17 tháng 04 năm 2020

Giám Đốc



TRẦN BÌNH ON

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		331.245.424
2. Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	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			42.649.669.893
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.980.915.317
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(127.855.298.106)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		192.266.411.062
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(260.499.740.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.256.656.194)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(182.364.367.921)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.868.951.315)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(509.868.951.315)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính từ ngày 27/11/2018 đến ngày 31/12/2019
1	2	3	4
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		190.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-
3. Tiền thu từ đi vay	33		502.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		692.500.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		266.680.764
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		-
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		266.680.764

Kế Toán Trưởng

TRẦN VĂN BÌNH

Ngày 17 tháng 04 năm 2020

Giám Đốc



TRẦN BÌNH ƠN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hướng Việt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315411148 ngày 27 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần 2 ngày 23 tháng 08 năm 2019.

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VND

2. Lĩnh vực 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 chưa được phân vào đầu;
Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán).

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 chưa được phân vào đầu;
Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán).

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. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu không so sánh được vì Công ty được thành lập từ ngày 27 tháng 11 năm 2018.

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

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

Kỳ kế toán đầu tiên của Công ty bắt đầu từ ngày 27 tháng 11 năm 2018 (ngày thành lập công ty) đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, các thông tư về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành có hiệu lực đến thời điểm kết thúc niên độ kế toán lập báo cáo tài chính năm.

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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

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

3.1. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

3.2. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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/được ghi nhận theo mệnh giá.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Chi phí phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày lập Báo cáo tài chính, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 01 năm được phân loại là Nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 01 năm được phân loại là Nợ dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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.

Nguyên tắc ghi nhận và trình bày cổ phiếu mua lại: Cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại là cổ phiếu quỹ của Công ty. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận cổ tức: Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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.

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

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp

9.1. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

Các khoản trên được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

9.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong năm hiện tại và số thuế hoãn lại. 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. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

11. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác áp dụng theo quy định hiện hành.

Các báo cáo thuế của công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau theo từng thời kỳ có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

12.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

12.2. Các bên liên quan

Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty.

17791
CHI
MI
CÔNG
HỎA
HÂN
- T.
IP-7

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC VÀO NGÀY 31/12/2019

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	27/11/2018
- Tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam	266.680.764	-
- Cộng	266.680.764	-
<i>Chi tiết tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam</i>		
+ Ngân Hàng TMCP Phương Đông	262.714.634	-
+ Ngân hàng TMCP Nam Á	3.966.130	-
Cộng	266.680.764	-

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2019	27/11/2018
Ngân hàng TMCP Phương Đông (a)	260.499.740.000	-
Cộng	260.499.740.000	-
- (a) Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi tiết như sau:		
+ Về số lượng: 10.779.300 cổ phần		
+ Về giá trị: 260.499.740.000 VND		

2.2. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019	27/11/2018
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long (a)	218.000.000.000	-
Công ty TNHH TM DV Đồng Phú Hưng (b)	188.000.000.000	-
Cộng	406.000.000.000	-
- (a) Đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long		
- Tỷ lệ sở hữu: 23,53%		
- Số lượng cổ phần: 2.000.000 cổ phần		
- Giá trị đầu tư: 218.000.000.000 đồng		
- (b) Đầu tư vào Công ty TNHH TM DV Đồng Phú Hưng		
- Tỷ lệ sở hữu: 51%		
- Giá trị đầu tư: 188.000.000.000 đồng		

3. Các khoản phải thu khác

3.1. Các khoản phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2019	27/11/2018
- Các khoản tạm ứng	219.437.859.750	-
- Phải thu khác	28.286.389.671	-
- Cộng	247.724.249.421	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯƠNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

Chi tiết khoản tạm ứng

- Ông Nguyễn Đức Toàn	217.900.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Trang	1.450.000.000	-
- Ông Cao Quế Sơn	87.859.750	-
Cộng	219.437.859.750	-

Khoản phải thu khác ngắn hạn

- Lãi dự thu từ hợp tác kinh doanh	19.216.438.356	-
- Công ty TNHH MTV Trần Thế Minh	9.069.951.315	-
Cộng	28.286.389.671	-

3.2. Các khoản phải thu khác dài hạn

Phải thu dài hạn khác thể hiện khoản tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng/ giao dịch 1.941 m² sàn căn hộ thương mại kết hợp để ở (Shop house) 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 CP Quốc Lộc Phát làm chủ đầu tư.

4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại 27/11/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2019
- Thuế giá trị gia tăng	-	731.818.182	479.687.120	252.131.062
- Thuế thu nhập cá nhân	-	30.636.250	16.356.250	14.280.000
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	66.249.085	-	66.249.085
Cộng	-	828.703.517	496.043.370	332.660.147

5. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	27/11/2018
- Lãi vay	13.393.013.699	-
Cộng	13.393.013.699	-

6. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019	27/11/2018
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	398.000.000.000	-
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Hợp tác kinh doanh Nam Kim (a)	230.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai (b)	168.000.000.000	-
Cộng	398.000.000.000	-

- (a) Phải trả về việc hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim theo hợp đồng số 01/2019/HTKD/HVR-NK ký ngày 09 tháng 12 năm 2019.
- (b) Phải trả Công ty CP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình Công cộng Đức Long Gia Lai liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Gia Long ngày 10/4/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
 (Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

7. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay

Khoản mục	Giá trị tại ngày 27/11/2018	Vay trong năm	Trả trong năm	Giá trị tại ngày 31/12/2019
a) Vay ngắn hạn				
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN TP. Hồ Chí Minh (a)	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
- Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Hướng Việt (b)	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000
- Cộng	-	52.500.000.000	-	52.500.000.000
b) Vay dài hạn				
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN TP. Hồ Chí Minh (c)	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN TP. Hồ Chí Minh (d)	-	150.000.000.000	-	150.000.000.000
- Cộng	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000

- (a) Hợp đồng vay số 0022/2019/HĐTD-OCB-DN với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) ngày 17 tháng 4 năm 2019
 - Số tiền vay: 50.000.000.000 đồng
 - Thời hạn vay: 12 tháng
 - Lãi suất vay: theo thông báo của OCB từng thời kỳ
 - Mục đích vay: Đầu tư – kinh doanh
 - Ngày giải ngân: 17/04/2019
- (b) Hợp đồng vay số 01/2019/HĐV/HVH-HVR với Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Hướng Việt
 - Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng
 - Thời hạn vay: 1 năm kể từ ngày giải ngân khoản đầu tiên
 - Lãi suất: 11%/năm (365 ngày)
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, hoạt động kinh doanh
 - Ngày giải ngân: 25/10/2019
- (c) Hợp đồng vay số 0041/2018/HĐTD-OCB-DN với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) ngày 31 tháng 12 năm 2018
 - Tổng số tiền vay: 300.000.000.000 đồng
 - Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
 - Lãi suất: theo thông báo của OCB từng thời kỳ
 - Mục đích vay: Đầu tư- kinh doanh
 - Ngày giải ngân: 02/01/2019
- (d) Hợp đồng vay số 0023/2019/HĐTD-OCB-DN với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) ngày 17 tháng 4 năm 2019
 - Số tiền vay: 150.000.000.000 đồng
 - Thời hạn vay: 48 tháng
 - Lãi suất: theo thông báo của OCB từng thời kỳ
 - Mục đích vay: Đầu tư – kinh doanh
 - Ngày giải ngân: 17/04/2019

8. Vốn chủ sở hữu

- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn góp chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa PP	Tổng
Số đầu năm	-	-	-
Tăng vốn năm nay	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Lợi nhuận năm nay	-	264.996.339	264.996.339
Số dư cuối năm	300.000.000.000	264.996.339	300.264.996.339

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

- Chi tiết vốn góp của các cổ đông tại ngày 31/12/2019

	Vốn điều lệ	Tỷ lệ %	Vốn đã góp	Vốn chưa góp
Ông Nguyễn Đức Toàn	25.500.000.000	8,50%	25.500.000.000	-
Bà Trần Thị Thủy An	135.000.000.000	45,00%	135.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	61.500.000.000	20,50%	61.500.000.000	-
Ông Trần Bình Ôn	78.000.000.000	26,00%	78.000.000.000	-
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	-

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

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 27/11/2018 đến 31/12/2019
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.684.315.570
- Cộng	6.684.315.570

2. Chi phí tài chính

	Từ 27/11/2018 đến 31/12/2019
- Lãi tiền vay	42.649.669.893
- Chi phí tài chính khác	4.777.874.836
- Cộng	47.427.544.729

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 27/11/2018 đến 31/12/2019
- Chi phí nhân viên quản lý	388.047.727
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.097.864
- Cộng	460.145.591

4. Thu nhập khác

	Từ 27/11/2018 đến 31/12/2019
- Lãi hợp tác kinh doanh	34.216.438.356
- Lãi cung cấp dịch vụ	7.318.181.818
- Cộng	41.534.620.174

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 27/11/2018 đến 31/12/2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	331.245.424
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-
Tổng thu nhập chịu thuế	331.245.424
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	66.249.085
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	66.249.085

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HƯỚNG VIỆT BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho niên độ kế toán 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Thể hiện bằng Đồng Việt Nam (VND), ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính đính kèm.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau :

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Giá trị giao dịch năm 2019 (VND)	
			Tăng	Giảm
- Nguyễn Đức Toàn	Cổ đông	Tạm ứng	235.600.000.000	17.700.000.000
- Nguyễn Thị Thu Trang	Cổ đông sáng lập	Tạm ứng	1.450.000.000	-
- Cao Quế Sơn	Cổ đông sáng lập	Tạm ứng	87.539.750	-

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số dư (VND)	
			31/12/2019	27/11/2018
- Nguyễn Đức Toàn	Cổ đông	Tạm ứng	217.900.000.000	-
- Nguyễn Thị Thu Trang	Cổ đông sáng lập	Tạm ứng	1.450.000.000	-
- Cao Quế Sơn	Cổ đông sáng lập	Tạm ứng	87.539.750	-

2. Thông tin so sánh

Số liệu không thể so sánh được vì Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hướng Việt được thành lập từ ngày 27 tháng 11 năm 2018.

Kế Toán Trưởng

TRẦN VĂN BÌNH

Ngày 17 tháng 04 năm 2020

Giám Đốc



TRẦN BÌNH ÔN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K
THANG LONG T.D.K AUDITING AND VALUATION CO.,LTD

- * **Trụ sở chính:**
Sàn KT-TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT CAHN, Phường Yên Hòa,
Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
- * **Chi nhánh Miền Nam (TP.HCM)**
C14, Quang Trung, Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh
- * **Chi nhánh Miền Trung (Đà Nẵng)**
Số 42 Trần Tống, Phường Thạch Gián, Quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng
- * **Chi nhánh Miền Bắc**
Số 6 Ngõ 92 Phố Kim Giang, Phường Kim Giang, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- * **Chi nhánh Hà Nội**
Số 97, Ngõ 141, Phố Giáp Nhị, Phường Thịnh Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
- * **Chi nhánh Đông Bắc**
Số 319 Bà Triệu, Phường Vĩnh Trại, TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn
- * **Chi nhánh Đồng Nai**
E180 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai
- * **VPĐD Hà Nội**
Số 41, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- * **VPĐD Hà Đông**
Khu biệt thự liền kề C22-TT7, Phường Văn Quán, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội
- * **VPĐD Ba Vì**
Thôn 7, Xã Ba Trại, Huyện Ba Vì, TP. Hà Nội
- * **VPĐD Hưng Yên**
Số 96 Vũ Trọng Phụng, Phường Lê Lợi, TP. Hưng Yên, T. Hưng Yên
- * **VPĐD Bắc Giang**
Số 312 Giáp Hải, Xã Đình Kế, TP. Bắc Giang, T. Bắc Giang
- * **VPĐD Cao Bằng**
Số 022, Tổ 5, Phường Sông Bằng, TP. Cao Bằng, T. Cao Bằng
- * **VPĐD Thái Bình**
Số 95 Doãn Khuê, Phường Phú Khánh, TP. Thái Bình, T. Thái Bình
- * **VPĐD Lạng Sơn**
Số 32 Nguyễn Tri Phương, Phường Đồng Kinh, TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn
- * **VPĐD Vĩnh Phúc**
Số 35 Khu đô thị mới Hà Tiên, Xã Định Trung, TP. Vĩnh Yên, T. Vĩnh Phúc
- * **VPĐD Quảng Nam**
Số 44 Trương Chí Cương, Phường Hòa Thuận, TP. Tam Kỳ, T. Quảng Nam
- * **VPĐD Quảng Bình**
Số 243 Quang Trung, Phường Phú Hải, TP. Đồng Hới, T. Quảng Bình
- * **VPĐD Hà Tĩnh**
Số 18 Đặng Dung, Phường Nam Hà, TP. Hà Tĩnh, T. Hà Tĩnh
- * **VPĐD Cà Mau**
Số 43B Chung Thành Châu, Khóm 4, Phường 5, TP. Cà Mau, Tỉnh Cà Mau