

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày : 31/03/2023

Đơn vị tính : Đồng

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>4.170.902.352.463</b>	<b>3.132.865.995.742</b>
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>1.148.995.207</b>	<b>490.717.795</b>
1. Tiền	111	IV.1	1.148.995.207	490.717.795
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>130</b>		<b>4.169.730.062.502</b>	<b>3.132.364.883.321</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	56.484.313.393	56.484.313.393
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	11.274.975.691	11.274.975.691
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		57.059.656.754	57.059.656.754
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV.6	3.777.000.000.000	2.494.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.4	349.452.615.050	595.087.435.869
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi(*)	137	IV.5	(88.690.734.763)	(88.690.734.763)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.149.236.377	7.149.236.377
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>23.294.754</b>	<b>10.394.626</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.801.378	-
3. Thuế và Các khoản phải thu nhà nước	153		14.493.376	10.394.626
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>2.221.793.131.032</b>	<b>4.687.413.974.089</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>		<b>30.370.621.681</b>	<b>3.770.370.621.681</b>
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	IV.6	20.670.621.681	3.760.670.621.681
6. Phải thu dài hạn khác	216	IV.4	9.700.000.000	9.700.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222	IV.8	1.077.953.909	1.077.953.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	IV.8	(1.077.953.909)	(1.077.953.909)
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		-	-
<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN</b>	<b>240</b>		<b>2.191.413.109.351</b>	<b>917.032.189.908</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	IV.9	2.191.413.109.351	917.032.189.908
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>		<b>9.400.000</b>	<b>11.162.500</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		9.400.000	11.162.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6.392.695.483.495</b>	<b>7.820.279.969.831</b>

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+320)</b>	<b>300</b>		<b>6.401.496.815.618</b>	<b>7.827.886.758.635</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>3.389.395.098.286</b>	<b>2.334.348.742.081</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.10	4.540.176.397	6.080.802.565
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.11	2.754.627.409	2.754.627.409
4. Phải trả người lao động	314		139.633.699	251.533.334
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.12	-	-
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	IV.13	3.365.649.619.139	2.308.950.737.131
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.14	11.770.196.859	11.770.196.859
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.540.844.783	4.540.844.783
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>3.012.101.717.332</b>	<b>5.493.538.016.554</b>
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	IV.13	2.967.596.932.758	5.449.733.231.980
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.14	44.504.784.574	43.804.784.574
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		-	-
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)</b>	<b>400</b>		<b>(8.801.332.123)</b>	<b>(7.606.788.804)</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>		<b>(8.801.332.123)</b>	<b>(7.606.788.804)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	IV.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	IV.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	IV.15	37.001.610.500	37.001.610.500

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	IV.15	14.336.204.255	14.336.204.255
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	IV.15	(268.236.166.878)	(267.041.623.559)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(267.041.623.559)	(266.755.992.318)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(1.194.543.319)	(285.631.241)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.392.695.483.495</b>	<b>7.820.279.969.831</b>

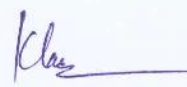
Ngày 25 tháng 05 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc







Nguyễn Thị Liễu

Nguyễn Thị Liễu

Phan Văn Danh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 1 Năm 2023**

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	-	-	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		-	-	-	-
4. Giá vốn hàng bán	11	V.2		72.727.273		72.727.273
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	(72.727.273)	-	(72.727.273)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	102.518.111.920	54.808	102.518.111.920	54.808
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	V.4	103.124.908.134	-	103.124.908.134	-
- Trong đó lãi vay	23	V.4	103.124.908.134	-	103.124.908.134	-
8. Chi phí bán hàng	24	V.5	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	581.647.105	450.819.182	581.647.105	450.819.182
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(1.188.443.319)	(523.491.647)	(1.188.443.319)	(523.491.647)
11. Thu nhập khác	31	V.7	15.000.000	209.178.947	15.000.000	209.178.947
12. Chi phí khác	32	V.8	21.100.000	450.978.566	21.100.000	450.978.566
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6.100.000)	(241.799.619)	(6.100.000)	(241.799.619)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(1.194.543.319)	(765.291.266)	(1.194.543.319)	(765.291.266)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1.194.543.319)	(765.291.266)	(1.194.543.319)	(765.291.266)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10	(57)	(37)	(57)	(37)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.11	(57)	(37)	(57)	(37)

Người lập

*Nguyễn Thị Liễu*

Nguyễn Thị Liễu

Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Liễu*

Nguyễn Thị Liễu



Ngày 25 tháng 05 năm 2023

Tổng giám đốc

Phan Văn Danh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Quý 1 Năm 2023

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01			
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(756.793.902)	(2.106.693.596)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(484.898.467)	(365.240.588)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.115.000.000	150.035.000.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.804.282.962.958)	(67.558.377.271)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>	<b>20</b>		<b>(2.804.409.655.327)</b>	<b>80.004.688.545</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu 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	23			(150.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.457.000.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
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		347.367.932.739	66.845.054.808
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>	<b>30</b>		<b>2.804.367.932.739</b>	<b>(83.154.945.192)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		700.000.000	3.200.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>40</b>		<b>700.000.000</b>	<b>3.200.000.000</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>658.277.412</b>	<b>49.743.353</b>
<b>- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>IV.1</b>	<b>490.717.795</b>	<b>41.064.355</b>
<b>- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>			
<b>- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>IV.1</b>	<b>1.148.995.207</b>	<b>90.807.708</b>

Người lập

  
Nguyễn Thị Liễu

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Liễu



Ngày 25 tháng 05 năm 2023

Tổng giám đốc

  
Phan Văn Danh

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Ngày 31 tháng 03 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

**Thành lập**

Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng, viết tắt là "INVESTCO". Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, thay đổi lần thứ 13 ngày 25 tháng 05 năm 2022.

Trụ sở chính: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P25, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM

**Lĩnh vực kinh doanh**

Tổng thầu xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn thiết kế xây dựng, đầu tư tài chính, sản xuất công nghiệp,....

**Tổng số nhân viên** đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 là 13 người (31 tháng 12 năm 2022 là 11 người).

**Công ty có các xí nghiệp như sau:**

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Xí nghiệp Xây dựng số 4	155 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp
Xí nghiệp Xây dựng số 5	75/46B Lê Văn Lương, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp
Xí nghiệp Xây dựng số 6	208 Đồng Đen, Phường 14, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp
Xí nghiệp Thi công Cơ giới	89 Đào Duy Anh, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh	Xây lắp

Các xí nghiệp này đã ngưng hoạt động từ 2012.

**II. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ TUYÊN BỐ TUÂN THỦ**

**Kỳ kế toán**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán và lập báo cáo tài chính bằng đồng Việt Nam (VND).

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy tính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**II. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ TUYÊN BỐ TUÂN THỦ (tiếp theo)**

***Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành và Chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Thông tư sửa đổi.

***Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán***

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 “Trình bày Báo cáo tài chính”.

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

***Tiền và các khoản tương đương tiền***

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

***Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác***

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- a. 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- b. 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- c. 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- d. 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên hoặc không có khả năng thu hồi.

Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ.

***Hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá gốc trừ dự phòng.

Dự phòng cho hàng tồn kho được lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giá vật tư, thành phẩm hàng hóa tồn kho bị giảm (do hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, ứ đọng, chậm luân chuyển, v.v) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

***Tài sản cố định và khấu hao***

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc			18	năm
Máy móc thiết bị	3	-	5	năm
Phương tiện vận tải			6	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3	-	5	năm

***Đầu tư tài chính***

**Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**Các khoản đầu tư khác**

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập vào ngày khóa sổ. Giá vốn chứng khoán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được lập cho phần: (i) giá trị dự kiến bị tổn thất do các loại chứng khoán đầu tư của công ty bị giảm giá; (ii) giá trị các khoản đầu tư tài chính bị tổn thất do tổ chức kinh tế mà doanh nghiệp đang đầu tư vào bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

***Đầu tư tài chính (tiếp theo)***

***Các khoản đầu tư khác (tiếp theo)***

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá trị sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm;
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm;
- Trường hợp chứng khoán đã niêm yết trên thị trường mà không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng thì mức trích dự phòng được lập theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 5, Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc trích lập dự phòng;
- Trường hợp tại ngày trích lập dự phòng, chứng khoán bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch thì mức trích dự phòng được lập theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 5, Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc trích lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí tài chính trong kỳ.

***Chi phí lãi vay***

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản đủ điều kiện để vốn hóa. Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

***Chi phí chờ phân bổ***

Các loại chi phí liên quan hoạt động của văn phòng được hạch toán vào chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn để phân bổ đều vào kết quả hoạt động kinh doanh.

***Phải trả và trích trước***

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

***Vốn chủ sở hữu***

***Vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần***

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

***Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)***

***Lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận được ghi nhận là số lãi/(lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận và điều chỉnh hồi tố do những thay đổi về chính sách kế toán hay sai sót của các năm trước và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

***Doanh thu***

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 chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

***Hợp đồng xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ hoàn thành. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Nếu kết quả hợp đồng không thể xác định được một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được các chi phí đã được ghi nhận.

***Tiền lãi***

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

***Chi phí tài chính***

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

***Thuế hiện hành***

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giai đoạn tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)***

***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)***

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

***Các bên liên quan***

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

14  
ÔN  
Ổ F  
VA  
Y  
/H-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

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

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
Tiền mặt	20.000.000	17.623.305
Tiền gửi ngân hàng	1.128.995.207	473.094.490
<i>Tiền VND</i>	<i>1.124.542.572</i>	<i>468.641.855</i>
<i>Ngoại tệ</i>	<i>4.452.635</i>	<i>4.452.635</i>
<b>Cộng</b>	<b>1.148.995.207</b>	<b>490.717.795</b>

**2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
<b><i>Phải thu khách hàng xây lắp</i></b>	<b><i>25.381.666.635</i></b>	<b><i>25.381.666.635</i></b>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	6.132.239.823	6.132.239.823
Công ty TNHH Liên Doanh Estella	2.519.814.000	2.519.814.000
Quỹ Phát triển nhà ở TPHCM	1.704.019.409	1.704.019.409
Trường Đại học Y Dược TP.HCM	15.022.240.002	15.022.240.002
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	3.353.401	3.353.401
<b><i>Phải thu khách hàng mua dự án</i></b>	<b><i>31.102.646.758</i></b>	<b><i>31.102.646.758</i></b>
Phải thu khách hàng mua chung cư Babylon	31.102.646.758	31.102.646.758
<b>Cộng</b>	<b>56.484.313.393</b>	<b>56.484.313.393</b>

**3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
Công ty Cổ phần XD Đô Thị & Khu Công Nghiệp	2.168.075.407	2.168.075.407
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng INVECO	1.878.056.671	1.878.056.671
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1- Hà Nội	2.866.285.613	2.866.285.613
Công ty Luật Hợp Danh Toàn Cầu TV Group	3.780.000.000	3.780.000.000
Nhà cung cấp khác	582.558.000	582.558.000
<b>Cộng</b>	<b>11.274.975.691</b>	<b>11.274.975.691</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

**4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
<b><i>Phải thu khác ngắn hạn</i></b>	<b>349.452.615.050</b>	<b>595.087.435.869</b>
Tạm ứng	5.129.675.506	5.124.675.506
<i>Viên Thị Minh Phương - Nguyễn Chí Linh</i>	<i>1.388.485.461</i>	<i>1.388.485.461</i>
<i>Đỗ Lương Ngọc</i>	<i>3.736.190.045</i>	<i>3.736.190.045</i>
<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>	<i>5.000.000</i>	-
Nguyễn Văn Liêm	620.000.000	1.410.000.000
Lãi cho vay	343.702.939.544	588.552.760.363
<i>Công ty Cổ phần Him Lam</i>	<i>341.925.266.079</i>	<i>586.775.086.898</i>
<i>Công ty CP Việt Remax</i>	<i>1.777.673.465</i>	<i>1.777.673.465</i>
<b><i>Phải thu khác dài hạn</i></b>	<b>9.700.000.000</b>	<b>9.700.000.000</b>
Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X (*)	9.700.000.000	9.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>359.152.615.050</b>	<b>604.787.435.869</b>

(\*) Phải thu Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X theo thỏa thuận số 02/2018/VRM/IVC ngày 07/02/2018 về việc giữ lại số tiền để đền bù đối với phần diện tích tăng thêm cho hai hộ dân Bùi Văn Đa và Nguyễn Thị Mau.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

**5. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN**

<i>DỐI TƯỢNG</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Dự phòng VND</i>	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Dự phòng VND</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>	<b><i>19.249.426.812</i></b>	<b><i>19.249.426.812</i></b>	<b><i>19.249.426.812</i></b>	<b><i>19.249.426.812</i></b>
Công ty TNHH Liên Doanh Estella	2.519.814.000	2.519.814.000	2.519.814.000	2.519.814.000
Quỹ Phát triển nhà ở TPHCM	1.704.019.409	1.704.019.409	1.704.019.409	1.704.019.409
Trường Đại học Y Dược TP.HCM	15.022.240.002	15.022.240.002	15.022.240.002	15.022.240.002
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	3.353.401	3.353.401	3.353.401	3.353.401
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>	<b><i>7.256.975.691</i></b>	<b><i>7.256.975.691</i></b>	<b><i>7.256.975.691</i></b>	<b><i>7.256.975.691</i></b>
Công ty CP XD Đô Thị & Khu Công Nghiệp	2.168.075.407	2.168.075.407	2.168.075.407	2.168.075.407
Công ty CP Đầu tư và Công Nghệ Inveco	1.878.056.671	1.878.056.671	1.878.056.671	1.878.056.671
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển XD 1-Hà Nội	2.866.285.613	2.866.285.613	2.866.285.613	2.866.285.613
Công ty TNHH TV và TK XD Đo Đặc Thành Vinh	109.868.000	109.868.000	109.868.000	109.868.000
Nhà cung cấp khác	234.690.000	234.690.000	234.690.000	234.690.000
<b><i>Các khoản tạm ứng</i></b>	<b><i>5.124.675.506</i></b>	<b><i>5.124.675.506</i></b>	<b><i>5.124.675.506</i></b>	<b><i>5.124.675.506</i></b>
<b><i>Các khoản phải thu nội bộ</i></b>	<b><i>57.059.656.754</i></b>	<b><i>57.059.656.754</i></b>	<b><i>57.059.656.754</i></b>	<b><i>57.059.656.754</i></b>
<b>Cộng</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>88.690.734.763</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 cho Quý 1/2023

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>		<b>3.777.000.000.000</b>	<b>2.494.000.000.000</b>
Công ty CP Him Lam	a	3.777.000.000.000	2.494.000.000.000
<b>Dài hạn</b>		<b>20.670.621.681</b>	<b>3.760.670.621.681</b>
Công ty CP Him Lam	a	-	3.740.000.000.000
Công ty CP Việt R.E.M.A.X	b	20.670.621.681	20.670.621.681
<b>Cộng</b>		<b>3.797.670.621.681</b>	<b>6.254.670.621.681</b>

- a. Cho Công ty CP Him Lam vay để bổ sung vốn phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh. Lãi suất vay từ 9,65%/năm đến 10,25%/năm, gốc và lãi thanh toán khi đáo hạn, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- b. Cho Công ty CP Việt R.E.M.A.X vay để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý và thanh toán các chi phí khác cho dự án Investco Green City. Thời hạn vay đến khi tất toán hợp đồng đặt cọc tham gia hợp tác đầu tư ký ngày 30/07/2015 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X. Lãi suất ký kết giữa VREMAX và INVESTCO được áp dụng theo lãi suất bình quân lãi xuất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của bốn ngân hàng (BIDV (7,4%), Vietcombank (7,4%), Agribank (7,4%), Vietinbank (7,4%)) + biên độ 1,2% và không có tài sản đảm bảo. Theo biên bản thỏa thuận 09/12/2022, biên bản thỏa thuận 31/12/2022, biên bản thỏa thuận 17/01/2023 giữa Công ty với Công ty CP Việt R.E.M.A.X.

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**  
 Công ty trong năm không có khoản đầu tư tài chính.

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i> <i>VND</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i> <i>VND</i>	<i>Cộng</i> <i>VND</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.077.953.909	-	1.077.953.909
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	1.077.953.909	-	1.077.953.909
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.077.953.909	-	1.077.953.909
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	1.077.953.909	-	1.077.953.909
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-
Hết khấu hao đang sử dụng (NG)	1.077.953.909	-	1.077.953.909

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

**9. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
<i>Dự án Investco Green City (*)</i>		
Chi phí đền bù	1.996.615.098.701	722.240.867.701
Hoa hồng môi giới	6.215.490.230	6.215.490.230
Chi phí quy hoạch	5.615.372.688	5.615.372.688
Chi phí lãi vay	169.774.489.742	169.774.489.742
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.019.836.412	6.019.836.412
Khác	7.172.821.578	7.166.133.135
<b>Cộng</b>	<b>2.191.413.109.351</b>	<b>917.032.189.908</b>

(\*) Dự án “Investco Green City” hay “Hung Long 1” tại Khu chức năng số 7, Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Diện tích 125.599,6 m<sup>2</sup> do Công ty làm chủ đầu tư. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
Công ty CP Licogi 16	3.347.712.622	3.347.712.622
Công ty Quản lý kinh doanh nhà TPHCM	620.000.000	1.410.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Việt Phú Mỹ	-	56.826.150
Nhà cung cấp khác	572.463.775	1.266.263.793
<b>Cộng</b>	<b>4.540.176.397</b>	<b>6.080.802.565</b>

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
Thuế GTGT đầu ra	753.575.335	753.575.335
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.973.318.835	1.973.318.835
Thuế thu nhập cá nhân	-	-
Các loại thuế khác	27.733.239	27.733.239
<b>Cộng</b>	<b>2.754.627.409</b>	<b>2.754.627.409</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 cho Quý 1/2023

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
Lãi vay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Đầu kỳ</i> <i>VND</i>
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
Tạm ứng - dư có		-	-
Kinh phí công đoàn		17.196.400	12.997.000
Bảo hiểm xã hội		31.169.086	32.134
Lãi sử dụng vốn		336.848.544.160	581.304.777.309
Hợp tác kinh doanh đến hạn		867.000.000.000	1.692.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc</i>	<i>a</i>	-	<i>50.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm</i>	<i>b</i>	<i>230.000.000.000</i>	<i>230.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín</i>	<i>c</i>	<i>270.000.000.000</i>	<i>270.000.000.000</i>
<i>Công ty CP XD TM DV DL Hiệp Ân</i>	<i>d</i>	-	<i>270.000.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐT và PT Minh Đức LA</i>	<i>e</i>	<i>332.000.000.000</i>	<i>332.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn</i>	<i>f</i>	-	<i>270.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An</i>	<i>g</i>	<i>35.000.000.000</i>	<i>270.000.000.000</i>
Phải trả, phải nộp khác		2.161.752.709.493	35.632.930.688
<i>Nguyễn Trung Bình</i>		<i>6.174.900.000</i>	<i>6.174.900.000</i>
<i>Công ty CP Việt R.E.M.A.X</i>		<i>2.125.000.000.000</i>	-
<i>Trịnh Thị Bao</i>	<i>i</i>	<i>15.121.428.572</i>	<i>15.121.428.572</i>
<i>Đình Thị Yến</i>	<i>i</i>	<i>2.185.714.285</i>	<i>2.185.714.285</i>
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>		<i>6.234.745.889</i>	<i>6.234.745.889</i>
<i>Công ty Quản lý và Kinh doanh Nhà TP HCM</i>		<i>145.665.000</i>	<i>145.665.000</i>
<i>Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Him Lam</i>		<i>3.774.398.959</i>	<i>2.656.476.854</i>
<i>Đối tượng khác</i>		<i>3.115.856.788</i>	<i>3.114.000.088</i>
<b>Cộng</b>		<b>3.365.649.619.139</b>	<b>2.308.950.737.131</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 cho Quý 1/2023

**13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC (tiếp theo)**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu kỳ VND</i>
<b>Phải trả khác dài hạn</b>			
Hợp tác kinh doanh		2.910.000.000.000	4.542.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc</i>	<i>a</i>	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm</i>	<i>b</i>	540.000.000.000	540.000.000.000
<i>Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín</i>	<i>c</i>	830.000.000.000	830.000.000.000
<i>Công ty CP XD TM DV DL Hiệp Ân</i>	<i>d</i>	-	830.000.000.000
<i>Công ty CP ĐT và PT Minh Đức LA</i>	<i>e</i>	710.000.000.000	710.000.000.000
<i>Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn</i>	<i>f</i>	-	802.000.000.000
<i>Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An</i>	<i>g</i>	830.000.000.000	830.000.000.000
Phải trả dài hạn khác		57.596.932.758	907.733.231.980
<i>Công ty CP Việt R.E.M.A.X</i>	<i>h</i>	-	850.625.769.000
Tổng Công Ty Xây Dựng Hà Nội		15.424.979.222	15.424.979.222
Nguyễn Tuấn Kiệt		42.171.953.536	41.682.483.758
<b>Cộng</b>		<b>2.967.596.932.758</b>	<b>5.449.733.231.980</b>

- a. Hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc (“Bảo Lộc”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”) Theo hợp đồng hợp tác số 02/06/2021/HĐ.INV-BL ngày 14/06/2021. Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Lộc góp 450 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Bảo Lộc còn góp vào Công ty là 50 tỷ đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Lộc khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Lộc đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2022 là 9,68%/năm. Quý 1/2023 đã thanh lý hợp đồng.
- b. Hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm (“Bảo Tâm”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác số 01/06/2021/HĐ.INV- BT ngày 08/06/2021. Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Tâm góp 770 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Bảo Tâm đã góp 770 tỷ đồng vào Công ty. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Tâm khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Tâm đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2022 là 9,76%/năm.
- c. Hợp tác với Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín (“Bảo Tín”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác số 13/HĐ.INV-HTBT ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Tín góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Bảo Tín đã góp 1.100 tỷ đồng vào Công ty. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Tín khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Tín đã góp do Công ty chưa kịp tiền độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2022 là 10,00%/năm.

- d. Hợp tác với Công ty CP Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Du lịch Hiệp Ân (“Hiệp Ân”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐ.INV-HA ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Hiệp Ân góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Hiệp Ân đã góp 1.100 tỷ đồng vào Công ty. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Hiệp Ân khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Hiệp Ân đã góp do Công ty chưa kịp tiền độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2022 là 10,13%/năm. Quý 1/2023 đã thanh lý hợp đồng.
- e. Hợp tác với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Minh Đức LA (“Minh Đức LA”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ ngày 16/07/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Minh Đức LA góp 1.050 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Minh Đức LA đã góp 1.042 tỷ đồng vào Công ty. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Minh Đức LA khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Minh Đức LA đã góp do Công ty chưa kịp tiền độ pháp lý của Dự án; lãi suất từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 là 9,66%/năm, lãi suất từ 01/04/2022 đến 31/12/2022 là 9,86%/năm.
- f. Hợp tác với Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn (“Phát triển Sài Gòn”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/HĐ.INV-PTSG ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Phát triển Sài Gòn góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Phát triển Sài Gòn đã góp 1.072 tỷ đồng vào Công ty. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Phát triển Sài Gòn khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Phát triển Sài Gòn đã góp do Công ty chưa kịp tiền độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2022 là 9,87%/năm. Quý 1/2023 đã thanh lý hợp đồng.
- g. Hợp tác với Công ty CP Đô Thị Sinh Thái Phú An (“Phú An”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HĐ.INV-STPA ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Phú An góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Phú An đã góp 1.100 tỷ đồng vào Công ty. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Phú An khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Phú An đã góp do Công ty chưa kịp tiền độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2022 là 9,85%/năm.
- h. Hợp tác với Công ty CP Việt R.E.M.A.X theo hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 30 tháng 07 năm 2015 Dự án Investco Green City, thỏa thuận thanh lý và chấm dứt hợp đồng ngày 16/01/2023: Công ty sẽ thanh toán cho Công ty CP Việt R.E.M.A.X số tiền là 2.125 tỷ đồng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

**14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu kỳ VND</i>
Vay ngân hàng		-	-
<b>Vay công ty</b>		<b>56.274.981.433</b>	<b>55.574.981.433</b>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	<i>a</i>	11.770.196.859	11.770.196.859
Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Him Lam	<i>b</i>	44.504.784.574	43.804.784.574
<b>Vay cá nhân tại Văn phòng Công ty</b>			
<b>Cộng</b>		<b>56.274.981.433</b>	<b>55.574.981.433</b>
<i>Trong đó:</i>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		11.770.196.859	11.770.196.859
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		44.504.784.574	43.804.784.574

- a. Vay Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội để bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay 6 tháng với lãi suất 10,5%/năm. Hợp đồng vay không có tài sản đảm bảo. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, số dư nợ gốc của khoản vay là 11.770.196.859 đồng đã quá hạn thanh toán.
- b. Vay Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Him Lam để bổ sung vốn lưu động, hạn mức vay 50 tỷ đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất vay 10,35%/năm, gốc và lãi được thanh toán khi đáo hạn. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P.25, Q.Bình Thạnh, Tp. HCM

Điện thoại: (028) 3932.0678 Fax: (028) 3932.0679

BCTC của Văn phòng Công ty  
cho Quý 1/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 1/2023

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Tình hình thay đổi chủ sở hữu**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>		<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>		<b>Lợi nhuận chưa phân phối</b>		<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>37.001.610.500</b>	<b>14.336.204.255</b>	<b>(4.356.292.739)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(263.791.127.494)</b>	<b>(4.356.292.739)</b>	
Tăng/(giảm) vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lãi/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	-	-	(285.631.241)	(285.631.241)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(2.964.864.824)	(2.964.864.824)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>37.001.610.500</b>	<b>14.336.204.255</b>	<b>(267.041.623.559)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(267.041.623.559)</b>	<b>(7.606.788.804)</b>	
Tăng/(giảm) vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lãi/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	-	-	(1.194.543.319)	(1.194.543.319)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>37.001.610.500</b>	<b>14.336.204.255</b>	<b>(268.236.166.878)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(268.236.166.878)</b>	<b>(8.801.332.123)</b>	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**b. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

<i>Thành viên</i>	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Đầu kỳ</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>VND</i>	<i>%</i>	<i>VND</i>	<i>%</i>
Nguyễn Tiên Long	18.524.580.000	8,90	18.524.580.000	8,90
Nguyễn Thị Thanh Bình	41.096.570.000	19,75	41.096.570.000	19,75
Nguyễn Thị Hà	51.251.100.000	24,63	51.251.100.000	24,63
Nguyễn Tuấn Kiệt	48.839.130.000	32,37	48.839.130.000	2,50
Cổ đông khác	48.385.640.000	23,25	48.385.640.000	44,22
<b>Cộng</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>100,00</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>100,00</b>

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 13 ngày 25 tháng 05 năm 2022, số vốn điều lệ của Công ty là 208.097.020.000 đồng. theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 03 tháng 11 năm 2022.

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.809.702	20.809.702
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.809.702	20.809.702
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.809.702	20.809.702

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**1. DOANH THU**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Giá vốn (chi phí sửa chữa) chung cư Dự án Babylon	-	72.727.273
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>72.727.273</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền gửi	275.205	54.808
Lãi cho vay	102.517.836.715	-
<b>Cộng</b>	<b>102.518.111.920</b>	<b>54.808</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi phải trả từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	103.124.908.134	-
<b>Cộng</b>	<b>103.124.908.134</b>	<b>-</b>

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí bán hàng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Chi phí nhân viên quản lý	488.094.955	296.541.303
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.762.500	12.147.500
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.600.000	22.597.212
Chi phí bằng tiền khác	85.189.650	116.533.167
<b>Cộng</b>	<b>581.647.105</b>	<b>450.819.182</b>

**7. THU NHẬP KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Thu nhập từ xóa nợ	-	-
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	15.000.000	35.000.000
Thu nhập khác	-	174.178.947
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000</b>	<b>209.178.947</b>

**8. CHI PHÍ KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Các khoản phạt	-	450.978.566
Xử lý công nợ	-	-
Chi phí khác	21.100.000	-
<b>Cộng</b>	<b>21.100.000</b>	<b>450.978.566</b>

**9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với thuế suất bằng 20 % lợi nhuận thu được trong năm tính thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
 cho Quý 1/2023

**a. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>(1.194.543.319)</b>	<b>(765.291.266)</b>
<i>Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</i>	-	450.978.566
Các khoản phạt	-	450.978.566
Chi phí không có chứng từ hợp lệ	-	-
Các khoản tăng khác	-	-
Các khoản giảm khác	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	-	-
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN tạm nộp 1%</b>	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	-	-

**b. Tình hình quyết toán thuế TNDN**

Thuế TNDN đã được quyết toán với cơ quan thuế đến năm 2020.

**10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	<b>(1.194.543.319)</b>	<b>(765.291.266)</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.809.702	20.809.702
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(57)</b>	<b>(37)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY (tiếp theo)**  
cho Quý 1/2023

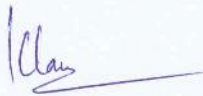
**11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	<b>(1.194.543.319)</b>	<b>(765.291.266)</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.809.702	20.809.702
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(57)</b>	<b>(37)</b>


**VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Sau ngày khóa sổ kế toán tại 31/03/2023 đến thời điểm lập báo cáo này, công ty phát sinh các sự kiện như sau:

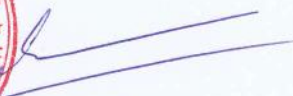
- Công ty thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 thay đổi lần thứ 14 ngày 04/04/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/03/2023/BBH-HDQT ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng thay đổi thành phần Ban lãnh đạo công ty như sau:  
+ Bổ nhiệm ông Phan Văn Danh làm Tổng Giám đốc thay ông Trần Ngọc Anh Quân.

  
Nguyễn Thị Liễu  
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 05 năm 2023

  
Nguyễn Thị Liễu  
Kế toán trưởng



  
Phan Văn Danh  
Tổng Giám đốc