



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300403987, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp. Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước, trước đây là Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp theo Quyết định số 154/BXD-TCLĐ ngày 13 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính

Tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, giám sát xây dựng, thẩm tra thiết kế. Quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

Tên tiếng Anh: NATIONAL OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NAGECCO.

Mã chứng khoán: NAC (Đăng ký giao dịch UpCom).

Trụ sở chính: Số 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

Công ty có 3 chi nhánh: Chi nhánh miền Bắc, Chi nhánh Cần Thơ và Chi nhánh - Trung tâm Khoa học Công nghệ và Kỹ thuật xây dựng; 8 trung tâm trực thuộc và 8 xí nghiệp hạch toán nội bộ theo hình thức báo sổ.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Đặng Nguyên Ân	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Văn Vinh	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Tô Trinh	Thành viên
Ông	Võ Công Tuấn	Thành viên
Bà	Ngô Thị Hương Ly	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Ông	Vũ Văn Tuấn	Trưởng ban
Ông	Nguyễn Duy Trác	Thành viên
Ông	Nguyễn Tấn Khoa	Thành viên

Ban Điều hành

Ông	Nguyễn Văn Vinh	Tổng Giám đốc
Ông	Trần Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Côn	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nghiêm Mạnh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ ngày 20/07/2023) Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 20/07/2023)
Bà	Vũ Hòa Lan	Quyền Kế toán trưởng (bỏ nhiệm từ ngày 20/07/2023) Kế toán trưởng (bỏ nhiệm từ ngày 12/01/2024)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông	Nguyễn Văn Vinh	Tổng Giám đốc
-----	-----------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

5. Cam kết của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Điều hành đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các số sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Đặng Nguyên Ân

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: B1023373-R/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Điều hành

Ban Điều hành 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 Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Dương Thị Phương Anh
Phó Tổng Giám Đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0321-2023-005-1

Nguyễn Như Yên
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5444-2020-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		121.817.375.549	125.775.949.050
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20.437.755.081	28.419.616.041
1. Tiền	111		20.437.755.081	26.419.616.041
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	23.000.717.200	23.582.805.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.519.056	5.375.571.467
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(801.856)	(4.999.854.267)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.000.000.000	23.207.088.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		49.755.000.023	48.188.676.610
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	56.167.659.001	53.665.018.119
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	970.750.372	1.956.277.441
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	8.491.003.012	7.384.082.749
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5	(15.874.412.362)	(14.816.701.699)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	28.202.073.026	24.708.097.855
1. Hàng tồn kho	141		28.202.073.026	24.708.097.855
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		421.830.219	876.753.344
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	395.519.299	627.059.750
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.132.199	17.391.383
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	178.721	232.302.211
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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.675.816.619	29.212.621.798
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		700.000.000	700.000.000
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.5b	700.000.000	700.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.089.325.559	8.709.715.533
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.474.338.702	6.042.523.532
- Nguyên giá	222		29.271.972.660	30.340.720.545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.797.633.958)	(24.298.197.013)
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	V.9	1.614.986.857	2.667.192.001
- Nguyên giá	228		9.449.590.064	9.449.590.064
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.834.603.207)	(6.782.398.063)
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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	16.075.940.000	18.494.105.280
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.700.940.000	3.494.105.280
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.374.052.411	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.999.052.411)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		13.000.000.000	15.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		810.551.060	1.308.800.985
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	810.551.060	1.308.800.985
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		145.493.192.168	154.988.570.848

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		110.529.007.604	118.157.179.137
I. Nợ ngắn hạn	310		110.275.412.431	117.903.583.964
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	2.373.287.371	2.881.224.851
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	82.594.029.102	84.021.601.375
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	3.239.690.465	3.158.691.908
4. Phải trả người lao động	314		12.135.160.296	15.082.057.339
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	568.800.000	680.403.707
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.15a	3.627.707.991	6.814.341.952
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16	1.500.000.000	2.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.236.737.206	3.265.262.832
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		253.595.173	253.595.173
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	V.15b	253.595.173	253.595.173
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		34.964.184.564	36.831.391.711
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	34.964.184.564	36.831.391.711
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		28.350.000.000	28.350.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		28.350.000.000	28.350.000.000
- 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		1.099.722.626	1.099.722.626
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		5.514.461.938	7.381.669.085
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.514.461.938	7.381.669.085
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		145.493.192.168	154.988.570.848

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Nguyễn Văn Khoái

Vũ Hòa Lan

Nguyễn Văn Vinh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	191.921.089.327	254.497.184.521
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		191.921.089.327	254.497.184.521
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	169.270.584.405	223.633.945.724
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		22.650.504.922	30.863.238.797
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.016.976.935	5.870.315.909
7. Chi phí tài chính	22		2.376.288	1.123.982
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	22.632.045.648	28.444.342.769
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		6.033.059.921	8.288.087.955
11. Thu nhập khác	31	VI.5	328.182.482	272.909.092
12. Chi phí khác	32		34.859.451	140.469.056
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		293.323.031	132.440.036
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.326.382.952	8.420.527.991
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	739.921.014	894.858.906
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.586.461.938	7.525.669.085
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1.041	1.658
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	1.041	1.658

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Văn Khoái

Kế toán trưởng



Vũ Hòa Lan

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Vinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.326.382.952	8.409.483.996
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8,9	2.994.125.429	2.856.327.755
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,16	557.710.663	471.041.068
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.344.263.022)	(6.136.264.551)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.533.956.022	5.600.588.268
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		713.137.638	(10.061.106.367)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(3.493.975.171)	980.737.452
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(7.531.871.698)	9.304.188.929
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		729.790.376	(604.962.076)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(611.149.943)	(1.030.626.190)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.856.626.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.447.320.711)	(1.681.524.214)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.250.807.487)	2.507.295.802
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(373.735.455)	(6.312.762.197)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		328.182.482	272.909.092
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.114.768.576)	(33.202.176.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		34.321.856.576	33.101.088.000
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 từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.902.291.500	8.219.648.610
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.063.826.527	2.078.707.505

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
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		-	-
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		(4.794.880.000)	(4.164.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.794.880.000)	(4.164.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(7.981.860.960)	421.403.307
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.419.616.041	27.998.212.734
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>20.437.755.081</u>	<u>28.419.616.041</u>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Văn Khoái

Kế toán trưởng



Vũ Hòa Lan

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Vinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300403987, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp. Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước, trước đây là Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp theo Quyết định số 154/BXD-TCLĐ ngày 13 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Tên tiếng Anh: NATIONAL OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NAGECCO.

Mã chứng khoán: NAC (Đăng ký giao dịch UpCom).

Trụ sở chính: Số 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

Công ty có 3 chi nhánh: Chi nhánh miền Bắc, Chi nhánh Cần Thơ và Chi nhánh - Trung tâm Khoa học Công nghệ và Kỹ thuật xây dựng; 8 trung tâm trực thuộc và 8 xí nghiệp hạch toán nội bộ theo hình thức báo sổ.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, giám sát xây dựng, thẩm tra thiết kế. Quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 412 nhân viên.**

(Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 416 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

- Văn phòng Công ty: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 1: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 2: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
- Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 3: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 4: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 5: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 6: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

- Xí nghiệp Khảo sát thiết kế và Xây dựng nền móng: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Dân dụng Công nghiệp: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Quản lý dự án và Giám sát thi công: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Xây dựng. 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Kết cấu 1: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Kiến trúc 1: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Cơ điện: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Quy hoạch và Phát triển Đô thị: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Trung tâm Kiến trúc 2: 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
- Chi nhánh Cần Thơ: Số 67 K4 Tổ 10, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.
- Chi nhánh Miền Bắc: 209-212 Nhà E1 Khu Đoàn Ngoại Giao Trung TỰ, quận Đống Đa, Hà Nội.
- Chi nhánh - Trung tâm Khoa học công nghệ và Kỹ thuật Xây dựng: Số 49 Pasteur, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Nguyên tắc xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.005 VND/USD; 26.076 VND/EUR.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.425 VND/USD; 27.366 VND/EUR.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. 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 (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật - chỉ để cập nhật với công ty nhà nước).

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn Upcom, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn Upcom tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn Upcom không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

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

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán và cung cấp dịch vụ giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

6. Nguyên tắc ghi nhận 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 hàng tồn kho được xác định như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. 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 cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Xác định nguyên giá trong từng trường hợp**Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Giá trị thương hiệu

Giá trị thương hiệu được xác định khi công ty chuyển đổi hình thức hoạt động từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (tiếp theo)*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>05 - 15 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>02 - 15 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>05 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Giá trị thương hiệu</i>	<i>20 năm</i>
<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>03 năm</i>

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng, sửa chữa văn phòng...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.**9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng tiền lương phải trả cho người lao động.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về việc thực hiện tư vấn, thiết kế xây dựng.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc 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 và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, đầu tư vào công ty liên kết).

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

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ cung cấp trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí dự phòng/ hoàn nhập chứng khoán kinh doanh và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại 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; hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã thanh tra, quyết toán thuế đến năm 2021.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2023, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty là 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

19. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tài sản tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Các bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Các bên liên quan (tiếp theo)

(ii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
Tiền	20.437.755.081	26.419.616.041
Tiền mặt	10.904.997.051	7.149.278.648
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.532.758.030	19.270.337.393
VND - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.836.147.957	7.451.779.343
VND - Ngân hàng TMCP Á Châu	1.763.744.062	731.598.065
VND - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	2.980.141.471	10.400.015.269
USD - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (*)	18.517.051	18.453.800
EUR - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (*)	5.293.167	4.945.689
Các ngân hàng TMCP khác	928.914.322	663.545.227
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	2.000.000.000
VND - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	-	2.000.000.000
Cộng	20.437.755.081	28.419.616.041

(*) Số dư nguyên tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 785,79 USD và 202,99 EUR.

2. Các khoản đầu tư tài chính (Xem trang 38-40).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	56.167.659.001	(15.565.784.423)	53.665.018.119	(14.079.823.760)
Khách hàng trong nước	56.167.659.001	(15.565.784.423)	53.665.018.119	(14.079.823.760)
Hợp đồng số 186/XN4/21 LHSTKBVTC, ĐCQHHTXP XD NM giày thể thao Lạc tỳ II	2.230.200.000	-	-	-
Hợp đồng số 284/CNMB/2023 GT số 1: Tư vấn kiểm định chi tiết 121 chung cư cũ trên địa bàn quận Đống Đa	1.413.063.624	-	-	-
Hợp đồng số 378/KC1/22 TV thiết kế Kiến trúc, Kết cấu, MEP và dự toán Hạng mục Các mẫu Villa thuộc Dự án Charm Resort Hồ Tràm	1.168.707.894	-	-	-
Hợp đồng số 379/KT1/19 TV TKCS, TKKT PV XPXD, TKBVTC DA: Khu đô thị DL và Bến cảng cao cấp Ao Tiên	1.099.724.685	-	752.704.765	-
Khách hàng trong nước khác	50.255.962.798	(15.565.784.423)	52.912.313.354	(14.079.823.760)
Cộng	56.167.659.001	(15.565.784.423)	53.665.018.119	(14.079.823.760)
4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	970.750.372	(90.000.000)	1.956.277.441	(518.250.000)
Nhà cung cấp trong nước	970.750.372	(90.000.000)	1.956.277.441	(518.250.000)
Công ty CP ĐTXD Kỹ Thuật Công Nghệ HUTECH	159.249.486	-	608.212.659	-
Công ty CP Giải pháp kiến trúc	165.000.000	-	165.000.000	-
Công ty CP Lữ hành FIDITOUR	-	-	428.250.000	(428.250.000)
Nhà cung cấp khác	646.500.886	(90.000.000)	754.814.782	(90.000.000)
Cộng	970.750.372	(90.000.000)	1.956.277.441	(518.250.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	8.491.003.012	(218.627.939)	7.384.082.749	(218.627.939)
Phải thu lãi khoản đầu tư Công ty PDD - Bên liên quan	2.400.000.000	-	-	-
Phải thu người lao động (BHBB, Thuế TNCN)	795.863.417	-	1.122.227.350	-
Phải thu tiền nhà, tiền điện các TT2, TT4, Cty In giá tốt, Cty Sinh Hùng	74.677.418	-	71.451.531	-
Lãi dự thu tiền gửi kỳ hạn	1.099.432.875	-	385.643.835	-
Phải thu khác	498.621.385	-	476.529.849	-
Tạm ứng	3.602.407.917	(218.627.939)	5.308.230.184	(218.627.939)
Ký cược, ký quỹ	20.000.000	-	20.000.000	-
b. Dài hạn	700.000.000	-	700.000.000	-
Ký cược ký quỹ	700.000.000	-	700.000.000	-
Cộng	9.191.003.012	(218.627.939)	8.084.082.749	(218.627.939)

6. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	19.331.898.233	3.457.485.871	16.206.995.321	1.390.293.622
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán của nhiều khách hàng/ ứng trước cho nhà cung cấp	19.023.270.294	3.457.485.871	15.470.117.382	1.390.293.622
- Các khoản phải thu quá hạn của các khoản ứng trước nhà cung cấp	90.000.000	-	518.250.000	-
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán của khoản tạm ứng	218.627.939	-	218.627.939	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang (*)	28.202.073.026	-	24.708.097.855	-
<i>TT Kết cấu 1</i>	7.191.707.521	-	7.252.555.555	-
<i>TT Khoa Học Công Nghệ</i>	3.889.131.282	-	2.879.443.272	-
<i>TT Kiến trúc 1</i>	3.133.909.529	-	1.179.087.742	-
<i>TT Tư Vấn Kỹ Thuật XD</i>	3.012.542.028	-	1.314.616.034	-
<i>Xí nghiệp 5</i>	71.978.005	-	3.103.467.269	-
<i>Các xí nghiệp, trung tâm, chi nhánh khác</i>	10.902.804.661	-	8.978.927.983	-
Cộng	28.202.073.026	-	24.708.097.855	-

(*) Đây là toàn bộ chi phí dở dang các hợp đồng công trình tư vấn, giám sát công ty đang thực hiện chưa hoàn thành tại các xí nghiệp, trung tâm và chi nhánh trực thuộc công ty.

8. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 41).**9. Tài sản cố định vô hình**

	Giá trị thương hiệu	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.894.768.920	7.554.821.144	9.449.590.064
Số dư cuối năm	1.894.768.920	7.554.821.144	9.449.590.064
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.421.076.780	5.361.321.283	6.782.398.063
<i>Khấu hao trong năm</i>	94.738.452	957.466.692	1.052.205.144
Số dư cuối năm	1.515.815.232	6.318.787.975	7.834.603.207
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	473.692.140	2.193.499.861	2.667.192.001
Số dư cuối năm	378.953.688	1.236.033.169	1.614.986.857

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.682.421.064 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

10. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	395.519.299	627.059.750
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	297.110.836	315.943.855
Chi phí nội thất, sửa chữa văn phòng	98.408.463	311.115.895

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước (tiếp theo)	31/12/2023	01/01/2023		
b. Chi phí trả trước dài hạn	810.551.060	1.308.800.985		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	456.529.992	675.731.602		
Chi phí nội thất, sửa chữa văn phòng	354.021.068	633.069.383		
Cộng	1.206.070.359	1.935.860.735		
11. Phải trả người bán	31/12/2023	01/01/2023		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	2.373.287.371	2.373.287.371	2.881.224.851	2.881.224.851
Nhà cung cấp trong nước	2.373.287.371	2.373.287.371	2.881.224.851	2.881.224.851
<i>Công ty TNHH TM XNK Duy Khang 68</i>	-	-	347.348.720	347.348.720
<i>Công ty CP XD Trang trí nội thất Thành Dũng</i>	-	-	300.000.000	300.000.000
<i>Công ty TNHH TM DV đầu tư Thành Thành Đạt</i>	-	-	379.874.880	379.874.880
<i>Công ty CP ĐTXD KT Công Nghệ Hutech</i>	281.117.336	281.117.336	68.175.455	68.175.455
<i>Công ty TNHH TM và Khảo sát Trường Sơn</i>	407.520.000	407.520.000	-	-
<i>Công ty CP Tư vấn Đạt Phương</i>	200.000.000	200.000.000	-	-
<i>Công ty CP Dịch vụ in nhanh 79</i>	186.732.000	186.732.000	-	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	1.297.918.035	1.297.918.035	1.785.825.796	1.785.825.796
Cộng	2.373.287.371	2.373.287.371	2.881.224.851	2.881.224.851
12. Người mua trả tiền trước	31/12/2023	01/01/2023		
Ngắn hạn	82.594.029.102	84.021.601.375		
Khách hàng trong nước	82.594.029.102	84.021.601.375		
<i>Hợp đồng số 05/XN6/23 Giám sát thi công xây lắp đặt thiết bị dự án xây dựng Trường Đại Học y khoa Phạm Ngọc Thạch (Cơ sở 2)</i>	3.482.325.000	-		
<i>Hợp đồng số 443/KT1/22 Dịch vụ Lập HS QH & PA KT TL 1/500; cho DA KDC PHƯỜNG TRƯỜNG THANH</i>	2.169.444.444	-		
<i>Hợp đồng số 32/KHCN/22 Tư vấn thiết kế Dự án mở rộng Bệnh viện Đa khoa Hoàn Mỹ Sài Gòn</i>	3.266.554.546	4.183.297.273		
Khách hàng trong nước khác	79.327.474.556	79.838.304.102		
Cộng	82.594.029.102	84.021.601.375		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
a. Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	2.166.136.012	11.012.451.875	10.708.182.883	2.470.405.004
Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)	-	626.104.724	611.149.943	14.954.781
Thuế thu nhập cá nhân	992.555.896	2.610.385.858	2.848.611.074	754.330.680
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	27.974.781	27.974.781	-
Cộng	3.158.691.908	14.282.917.238	14.201.918.681	3.239.690.465
	01/01/2023	Số nộp thừa trong năm	Số đã cân trừ trong năm	31/12/2023
b. Thuế phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) nộp thừa	226.952.090	-	226.952.090	-
Thuế thu nhập cá nhân	5.350.121	-	5.171.400	178.721
Cộng	232.302.211	-	232.123.490	178.721
14. Chi phí phải trả ngắn hạn				
			31/12/2023	01/01/2023
Chi phí liên quan giám sát công trình			-	450.000.000
Chi phí phải trả lương thưởng CBNV			448.800.000	-
Chi phí phải trả khác			120.000.000	230.403.707
Cộng			568.800.000	680.403.707
15. Phải trả khác				
			31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn				
Kinh phí công đoàn			3.627.707.991	6.814.341.952
Cổ tức, lợi nhuận phải trả			281.825.232	263.904.264
Các khoản phải trả, phải nộp khác			197.548.380	304.914.061
			3.148.334.379	6.245.523.627
b. Dài hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn			253.595.173	253.595.173
Cộng			253.595.173	253.595.173
16. Dự phòng phải trả ngắn hạn				
			31/12/2023	01/01/2023
Quỹ dự phòng tiền lương phải trả (*)			1.500.000.000	2.000.000.000
Cộng			1.500.000.000	2.000.000.000

(*) Năm 2023, tỷ lệ dự phòng quỹ tiền lương là 1,2% trên tổng quỹ lương cả năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	28.350.000.000	1.099.722.626	6.932.489.089	36.382.211.715
Lợi nhuận	-	-	7.525.669.085	7.525.669.085
Trích lập quỹ	-	-	(2.645.339.089)	(2.645.339.089)
Chia cổ tức	-	-	(4.252.500.000)	(4.252.500.000)
Trích thù lao HĐQT, BKS (không kiêm nhiệm)	-	-	(178.650.000)	(178.650.000)
Số dư cuối năm trước	28.350.000.000	1.099.722.626	7.381.669.085	36.831.391.711
Số dư đầu năm nay	28.350.000.000	1.099.722.626	7.381.669.085	36.831.391.711
Lợi nhuận	-	-	5.586.461.938	5.586.461.938
Trích lập quỹ	-	-	(2.562.169.085)	(2.562.169.085)
Chia cổ tức	-	-	(4.819.500.000)	(4.819.500.000)
Trích thù lao HĐQT, BKS (không kiêm nhiệm)	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
Số dư cuối năm nay	28.350.000.000	1.099.722.626	5.514.461.938	34.964.184.564
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		Tỷ lệ vốn góp	31/12/2023	01/01/2023
Vốn góp của Nhà nước		48,57%	13.770.000.000	13.770.000.000
<i>Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam</i>		48,57%	13.770.000.000	13.770.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác		51,43%	14.580.000.000	14.580.000.000
Cộng		100%	28.350.000.000	28.350.000.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			Năm 2023	Năm 2022
Vốn góp của chủ sở hữu			28.350.000.000	28.350.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>			28.350.000.000	28.350.000.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>			28.350.000.000	28.350.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			4.819.500.000	4.252.500.000
d. Cổ phiếu			31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			2.835.000	2.835.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			2.835.000	2.835.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>			2.835.000	2.835.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			2.835.000	2.835.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>			2.835.000	2.835.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>			10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2023	01/01/2023
Quỹ đầu tư phát triển (*)	1.099.722.626	1.099.722.626
Cộng	1.099.722.626	1.099.722.626

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	191.921.089.327	254.497.184.521
Cộng	191.921.089.327	254.497.184.521
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	169.270.584.405	223.633.945.724
Cộng	169.270.584.405	223.633.945.724
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi	3.354.960.540	1.776.542.821
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.661.120.000	4.086.812.638
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	896.395	6.960.450
Cộng	6.016.976.935	5.870.315.909
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên	13.544.423.401	13.867.850.909
Chi phí vật liệu, bao bì	1.729.765.692	4.623.235.704
Chi phí đồ dùng văn phòng	685.358.247	601.236.015
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.135.247.655	1.750.845.319
Thuế, phí, lệ phí	4.000.000	17.359.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.057.710.663	701.041.068
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.585.783.060	4.970.224.805
Chi phí bằng tiền khác	1.889.756.930	1.912.549.949
Cộng	22.632.045.648	28.444.342.769
5. Thu nhập khác	Năm 2023	Năm 2022
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	328.182.482	272.909.092
Cộng	328.182.482	272.909.092

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	126.254.349.977	132.995.851.706
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.994.125.429	2.856.327.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.632.566.257	111.480.493.560
Chi phí khác bằng tiền	5.436.312.575	4.770.492.383
Cộng	194.317.354.238	252.103.165.404
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2023	Năm 2022
a. Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.326.382.952	8.420.527.991
b. Các khoản điều chỉnh	(2.626.777.884)	(3.946.233.462)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	34.359.116	140.596.176
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(2.661.137.000)	(4.086.829.638)
c. Thu nhập tính thuế (a+b)	3.699.605.068	4.474.294.529
d. Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
e. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	739.921.014	894.858.906
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.586.461.938	7.525.669.085
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm (*)	(2.634.169.085)	(2.823.989.089)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.185.885.631)	(2.292.489.635)
- Trích lập thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	(72.000.000)	(178.650.000)
- Trích lập quỹ ban điều hành	(376.283.454)	(352.849.454)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.952.292.853	4.701.679.996
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.835.000	2.835.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.041	1.658
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	1.041	1.658

(*) Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT, Ban kiểm soát theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 39/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2023.

(**) Không tác động nào làm suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31/12/2023.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Điều hành giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi, các khoản nợ với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2023		
VND	+100	564.377.551
VND	-100	(564.377.551)
Năm 2022		
VND	+100	666.267.040
VND	-100	(666.267.040)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Điều hành của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Phải thu của khách hàng	37.144.388.707	-	-	19.023.270.294
Tổng cộng giá trị ghi sổ	37.144.388.707	-	-	19.023.270.294
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(15.565.784.423)
Giá trị thuần	37.144.388.707	-	-	3.457.485.871
Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Phải thu của khách hàng	38.194.900.737	-	-	15.470.117.382
Tổng cộng giá trị ghi sổ	38.194.900.737	-	-	15.470.117.382
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(14.079.823.760)
Giá trị thuần	38.194.900.737	-	-	1.390.293.622

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	2.373.287.371	-	-	2.373.287.371
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	822.395.173	-	-	822.395.173
	3.195.682.544	-	-	3.195.682.544
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	2.881.224.851	-	-	2.881.224.851
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	933.998.880	-	-	933.998.880
	3.815.223.731	-	-	3.815.223.731

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Xem bảng trình bày trang 42.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ: Không có.**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

3a.2. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm 2023	Năm 2022
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	1.164.000.000	1.128.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	4.670.024.820	6.028.188.711
Cộng	5.834.024.820	7.156.188.711

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các bên liên quan khác.

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo khu vực địa lý**

Doanh thu và giá vốn của Công ty được phân tích theo khu vực địa lý là Khu vực miền Nam và miền Bắc.

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo khu vực địa lý niên độ 2023

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Khu vực Miền Nam	181.478.127.785	160.081.377.028	21.396.750.757
Khu vực Miền Bắc	10.442.961.542	9.189.207.377	1.253.754.165
Cộng	191.921.089.327	169.270.584.405	22.650.504.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo khu vực địa lý niên độ 2022**

	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Khu vực Miền Nam	248.368.397.670	218.241.217.148	30.127.180.522
Khu vực Miền Bắc	6.128.786.851	5.392.728.576	736.058.275
Cộng	254.497.184.521	223.633.945.724	30.863.238.797

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo bộ phận kinh doanh

Doanh thu và giá vốn của Công ty được phân tích theo bộ phận gồm các xí nghiệp phụ thuộc và chi nhánh trực thuộc công ty.

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

Trong năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động và phân tích doanh thu thuần, giá vốn theo các xí nghiệp và chi nhánh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Xí nghiệp 1	6.640.537.845	5.843.621.000	796.916.845
Xí nghiệp 2	10.376.440.820	9.183.497.000	1.192.943.820
Xí nghiệp 3	10.408.625.470	9.193.514.000	1.215.111.470
Xí nghiệp 4	3.074.054.894	2.705.131.000	368.923.894
Xí nghiệp 5	22.105.147.317	19.494.299.000	2.610.848.317
Xí nghiệp 6	12.238.764.774	10.806.985.000	1.431.779.774
XN Khảo Sát Thiết Kế XD Nền Móng	8.693.903.932	7.651.630.000	1.042.273.932
XN Tư Vấn XD Dân Dụng Công Nghiệp	1.417.689.982	1.247.550.000	170.139.982
TT Khoa Học Công Nghệ	13.770.105.738	12.148.724.025	1.621.381.713
TT Tư Vấn QL Dự Án & Giám Sát TC	21.681.516.236	19.203.348.000	2.478.168.236
TT Quy Hoạch KT & TK Hạ Tầng	6.199.246.636	5.480.306.000	718.940.636
TT Tư Vấn Kỹ Thuật XD	6.820.083.367	6.029.617.000	790.466.367
TT Kết cấu 1	8.343.034.179	7.378.801.000	964.233.179
Chi nhánh Cần Thơ	6.824.936.940	6.005.889.000	819.047.940
Chi nhánh Miền Bắc	10.442.961.542	9.189.207.377	1.253.754.165
TT Kiến trúc 1	12.933.971.443	11.428.792.000	1.505.179.443
Trung tâm Kỹ thuật Cơ điện	7.287.738.032	6.442.139.000	845.599.032
TT Quy hoạch và Phát triển Đô thị	17.677.854.481	15.596.289.000	2.081.565.481
TT Kiến trúc 2	3.182.500.210	2.824.579.000	357.921.210
Văn phòng Công ty	1.801.975.489	1.416.666.003	385.309.486
Cộng	191.921.089.327	169.270.584.405	22.650.504.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2022

Trong năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động và phân tích doanh thu thuần, giá vốn theo các xí nghiệp và chi nhánh như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Xí nghiệp 1	5.945.814.268	5.232.244.000	713.570.268
Xí nghiệp 2	22.719.689.287	20.012.246.000	2.707.443.287
Xí nghiệp 3	15.517.576.041	13.701.272.000	1.816.304.041
Xí nghiệp 4	9.499.024.593	8.356.637.000	1.142.387.593
Xí nghiệp 5	19.536.590.131	17.234.031.000	2.302.559.131
Xí nghiệp 6	18.424.546.395	16.250.593.000	2.173.953.395
XN Khảo Sát Thiết Kế XD Nền Móng	10.849.275.362	9.544.147.000	1.305.128.362
XN Tư Vấn XD Dân Dụng Công Nghiệp	7.112.614.158	6.259.043.000	853.571.158
TT Khoa Học Công Nghệ	12.042.320.218	10.618.394.924	1.423.925.294
TT Tư Vấn QL Dự Án & Giám Sát TC	19.119.658.286	16.849.527.848	2.270.130.438
TT Quy Hoạch KT & TK Hạ Tầng	10.313.190.252	9.113.471.000	1.199.719.252
TT Tư Vấn Kỹ Thuật XD	17.237.590.138	15.198.551.000	2.039.039.138
TT Kết cấu 1	13.540.889.235	11.963.014.000	1.577.875.235
Chi nhánh Cần Thơ	6.433.065.017	5.680.013.000	753.052.017
Chi nhánh Miền Bắc	6.128.786.851	5.392.728.576	736.058.275
TT Kiến trúc 1	22.096.715.534	19.484.751.000	2.611.964.534
Trung tâm Kỹ thuật Cơ điện	12.722.694.453	11.219.806.000	1.502.888.453
TT Quy hoạch và Phát triển Đô thị	15.087.030.028	13.312.431.000	1.774.599.028
TT Kiến trúc 2	6.864.759.458	6.040.905.000	823.854.458
Văn phòng Công ty	3.305.354.816	2.170.139.376	1.135.215.440
Cộng	254.497.184.521	223.633.945.724	30.863.238.797

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Nguyễn Văn Khoái

Vũ Hòa Lan

Nguyễn Văn Vinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023				01/01/2023				
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tổng giá trị cổ phiếu	1.519.056	717.200	(801.856)	5.375.571.467	375.717.200	(4.999.854.267)	5.375.571.467	33.800	(16.286)
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - STB	50.086	33.800	(16.286)	50.086	33.800	(16.286)	50.086	33.800	(16.286)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị & KCN Sông Đà - SJS	548.840	140.750	(408.090)	548.840	140.750	(408.090)	548.840	140.750	(408.090)
+ Công ty CP Cơ điện lạnh - REE	279.221	244.750	(34.471)	279.221	244.750	(34.471)	279.221	244.750	(34.471)
+ Công ty CP chứng khoán Sài Gòn - SSI	640.909	297.900	(343.009)	640.909	297.900	(343.009)	640.909	297.900	(343.009)
+ Công ty CPĐT & PT Xây Dựng - Investco	-	-	-	4.999.052.411	-	(4.999.052.411)	4.999.052.411	-	(4.999.052.411)
+ Công ty CP Bất động sản Lilama	-	-	-	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-
Cộng	1.519.056	717.200	(801.856)	5.375.571.467	375.717.200	(4.999.854.267)	5.375.571.467	375.717.200	(4.999.854.267)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)

	31/12/2023				01/01/2023			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.207.088.000	23.207.088.000	23.207.088.000	23.207.088.000
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.207.088.000	23.207.088.000	23.207.088.000	23.207.088.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-	8.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn	-	-	-	-	2.207.088.000	2.207.088.000	2.207.088.000	2.207.088.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b2. Dài hạn	13.000.000.000	13.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn	13.000.000.000	13.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	10.000.000.000	10.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng	36.000.000.000	36.000.000.000	38.207.088.000	38.207.088.000

(*) Tại ngày 31/12/2023, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng TMCP. Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn từ 6 đến 12 tháng, với lãi suất dao động khoảng 6%/năm. Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn 13 tháng, với lãi suất dao động khoảng 7,5%/năm.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
c1. Đầu tư vào công ty liên kết	2.700.940.000	-	2.700.940.000	3.494.105.280
Cty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD (*)	2.700.940.000	-	2.700.940.000	3.494.105.280
c2. Đầu tư vào đơn vị khác	5.374.052.411	(4.999.052.411)	375.000.000	-
Công ty CPĐT & PT Xây Dựng - Investco (**)	4.999.052.411	(4.999.052.411)	-	-
Công ty CP Bất động sản Lilama (***)	375.000.000	-	375.000.000	-
Cộng	8.074.992.411	(4.999.052.411)	3.075.940.000	3.494.105.280

(*) **Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD:**

- Theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9892926804 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh và Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300711903 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 16 tháng 08 năm 2019, vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD là 7.716.971.000 VNĐ, tương đương với 771.697 cổ phần, trong đó phần vốn góp của Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp là 2.700.940.000 VNĐ (tương đương 167,760.00 USD), tương đương 270.094 cổ phần, chiếm 35% vốn điều lệ.

- Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD hoạt động kinh doanh có lãi. Trong năm không có phát sinh giao dịch bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

() Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty khác - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng:**

Công ty đã mua 480.739 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng (Investco), chiếm tỷ lệ 2,31% tổng số cổ phần. Do kết quả kinh doanh của Công ty Investco những năm vừa qua không hiệu quả, lỗ lũy kế vượt quá vốn đầu tư chủ sở hữu. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty đã lập dự phòng 100% khoản đầu tư này.

(*) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty khác - Công ty CP Bất động sản LILAMA:**

Khoản đầu tư vào Công ty CP Bất động sản Lilama được thông qua Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam (Công ty mẹ) đại diện vốn góp cổ phần cho công ty. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam là 6,21% trên tổng vốn điều lệ của Công ty CP Bất động sản Lilama.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102345525 ngày 29/05/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 11 tháng 10 năm 2016 so Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ đăng ký của Công ty CP Bất động sản Lilama là 104.712.780.000 VNĐ, tương đương với 10.471.278 cổ phần. Hiện tại công ty vẫn chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính. Trong năm 2023 không có phát sinh giao dịch bên liên quan.

- Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của khoản đầu tư dài hạn vào đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên theo giá gốc ban đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình							
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng		
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	9.169.778.270	8.698.520.346	12.411.971.929	60.450.000	30.340.720.545		
Mua trong năm	-	373.735.455	-	-	373.735.455		
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.442.483.340)	-	(1.442.483.340)		
Số dư cuối năm	9.169.778.270	9.072.255.801	10.969.488.589	60.450.000	29.271.972.660		
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	8.975.776.700	7.266.321.061	8.002.365.938	53.733.314	24.298.197.013		
Khấu hao trong năm	155.201.293	704.654.031	1.075.348.275	6.716.686	1.941.920.285		
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.442.483.340)	-	(1.442.483.340)		
Số dư cuối năm	9.130.977.993	7.970.975.092	7.635.230.873	60.450.000	24.797.633.958		
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	194.001.570	1.432.199.285	4.409.605.991	6.716.686	6.042.523.532		
Số dư cuối năm	38.800.277	1.101.280.709	3.334.257.716	-	4.474.338.702		

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.796.139.829 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	36.000.000.000	-	38.207.088.000	-
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	1.519.056	(801.856)	5.375.571.467	(4.999.854.267)
- Phải thu khách hàng	56.167.659.001	(15.565.784.423)	53.665.018.119	(14.079.823.760)
- Phải thu khác	1.894.110.293	-	1.177.095.366	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	20.437.755.081	-	28.419.616.041	-
TỔNG CỘNG	114.501.043.431	(15.566.586.279)	126.844.388.993	(19.079.678.027)
Nợ phải trả tài chính				
- Phải trả người bán	2.373.287.371	-	2.881.224.851	-
- Phải trả khác	822.395.173	-	933.998.880	-
TỔNG CỘNG	3.195.682.544	-	3.815.223.731	-