

## **Công ty Cổ phần LIZEN**

Báo cáo tài chính riêng

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



# Công ty Cổ phần LIZEN

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 49

# Công ty Cổ phần LIZEN

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần LIZEN ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302310209 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 6 năm 2006 và GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 25 ngày 22 tháng 3 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là LCG theo Quyết định số 112/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 17 tháng 10 năm 2008.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng; mua bán vật liệu xây dựng; phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Số 24A, Đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Dương Hùng	Chủ tịch	
Ông Tăng Quốc Thuộc	Phó Chủ tịch	
Ông Budiman Satrio	Thành viên HĐQT	
Sudono Liem	không điều hành, độc lập	
Ông Phan Ngọc Hiếu	Thành viên HĐQT	
	không điều hành, độc lập	
Ông Dương Kim Ngọc	Thành viên HĐQT	
	không điều hành, độc lập	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT	
	không điều hành, độc lập	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT không điều hành	

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Ngọc Hiếu	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Minh Khang	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Cao Ngọc Phương	Tổng Giám đốc
Ông Phí Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Phương Nam	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Cao Ngọc Phương.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



# Công ty Cổ phần LIZEN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần LIZEN ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để ngày 26 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc:



Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11657466/22989068

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần LIZEN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần LIZEN (“Công ty”) được lập ngày 26 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



---

Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2787-2022-004-1



---

Trần Thanh Thúy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3076-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.370.093.348.767</b>	<b>3.282.228.971.569</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>724.945.861.604</b>	<b>97.523.759.368</b>
111	1. Tiền		477.925.861.604	28.653.759.368
112	2. Các khoản tương đương tiền		247.020.000.000	68.870.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>22.563.391.109</b>	<b>18.375.842.809</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	22.563.391.109	18.375.842.809
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.286.955.093.588</b>	<b>2.108.644.691.883</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.717.263.392.597	1.704.338.192.300
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	442.468.858.819	283.990.025.351
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	52.445.622.764	36.936.418.391
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	212.884.712.446	197.622.000.365
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(138.107.493.038)	(114.241.944.524)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.304.560.193.185</b>	<b>939.987.923.860</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.328.778.611.638	939.987.923.860
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(24.218.418.453)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>31.068.809.281</b>	<b>117.696.753.649</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	18	31.068.809.281	117.696.753.649

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.635.261.224.741</b>	<b>1.657.434.919.474</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>61.310.542.145</b>	<b>38.454.454.948</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	8.316.972.059	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	52.993.570.086	38.454.454.948
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>376.166.357.207</b>	<b>256.919.809.761</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	119.371.152.017	151.775.021.527
222	Nguyên giá		535.478.316.797	488.431.798.450
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(416.107.164.780)	(336.656.776.923)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	256.795.205.190	105.094.756.618
225	Nguyên giá		347.089.146.333	168.766.939.973
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(90.293.941.143)	(63.672.183.355)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	50.031.616
228	Nguyên giá		10.254.240.000	10.254.240.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.254.240.000)	(10.204.208.384)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>73.693.179.703</b>	<b>73.693.179.703</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	73.693.179.703	73.693.179.703
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.063.265.421.211</b>	<b>1.261.508.333.143</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		514.052.590.000	529.839.759.010
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		212.758.733.758	359.898.733.758
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		485.558.790.000	485.558.790.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(151.004.692.547)	(137.288.949.625)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.900.000.000	23.500.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>60.825.724.475</b>	<b>26.859.141.919</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	27.052.492.549	39.243.323
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	33.773.231.926	26.819.898.596
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.005.354.573.508</b>	<b>4.939.663.891.043</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.467.458.066.285</b>	<b>2.373.773.005.500</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.252.568.811.792</b>	<b>2.111.005.995.933</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	703.842.631.761	602.402.402.968
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.450.034.613.512	475.097.855.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	42.741.055.455	95.829.119.645
314	4. Phải trả người lao động		12.452.771.666	3.518.717.048
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	241.192.120.127	380.196.451.459
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	161.617.980.851	102.906.794.209
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	581.973.691.009	399.176.968.839
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	58.713.947.411	51.877.686.292
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>214.889.254.493</b>	<b>262.767.009.567</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	89.414.653.881
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	12.242.236.592	29.376.598.601
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	202.404.397.901	143.733.137.085
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		242.620.000	242.620.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.537.896.507.223</b>	<b>2.565.890.885.543</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.537.896.507.223</b>	<b>2.565.890.885.543</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.916.411.700.000	1.916.411.700.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.916.411.700.000	1.916.411.700.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		93.686.603.494	93.686.603.494
415	3. Cổ phiếu quỹ		(18.771.380.000)	(18.771.380.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		119.204.302.363	119.204.302.363
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		427.365.281.366	455.359.659.686
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		313.009.341.167	266.682.713.042
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		114.355.940.199	188.676.946.644
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.005.354.573.508</b>	<b>4.939.663.891.043</b>

  
Đỗ Văn Hưởng  
Người lập

  
Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng

  
Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.910.175.701.529	786.537.613.045
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.630.937.241.169)	(713.856.312.154)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		279.238.460.360	72.681.300.891
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	19.653.652.075	245.108.147.295
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(68.316.119.677) (54.600.376.755)	(27.164.114.527) (41.950.363.811)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(86.628.261.086)	(50.200.329.013)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		143.947.731.672	240.425.004.646
31	8. Thu nhập khác	27	5.352.432.403	3.182.795.890
32	9. Chi phí khác	27	(2.418.755.156)	(6.889.417.035)
40	10. Lợi nhuận (lỗ) khác	27	2.933.677.247	(3.706.621.145)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		146.881.408.919	236.718.383.501
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(39.478.802.050)	(45.939.650.512)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	6.953.333.330	(2.101.786.345)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		114.355.940.199	188.676.946.644

Đỗ Văn Hường  
Người lập

Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng



Cao Ngọc Phượng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>146.881.408.919</b>	<b>236.718.383.501</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	28	106.221.467.783	91.580.040.681
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		37.581.291.436	(8.698.734.054)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.539.329.858)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.159.776.762)	(245.964.125.377)
06	Chi phí lãi vay	25	54.600.376.755	41.950.363.811
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>325.585.438.273</b>	<b>115.585.928.562</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(120.192.824.258)	(303.166.687.691)
10	Tăng hàng tồn kho		(183.435.740.841)	(281.428.668.031)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		793.523.219.802	(90.871.676.598)
12	Tăng chi phí trả trước		(27.013.249.226)	(9.931.394)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.332.006.562)	(33.861.740.269)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.435.421.092)	(117.881.619.764)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.765.475.000)	(1.507.019.499)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>733.933.941.096</b>	<b>(713.141.414.684)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(14.663.658.704)	(2.948.312.222)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	900.000.000
23	Tiền chi cho vay và gửi kỳ hạn ngân hàng		(914.713.136.312)	(577.968.789.109)
24	Tiền thu hồi gửi kỳ hạn ngân hàng		738.562.451.700	741.241.247.950
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(212.830.990)	(250.882.670.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		136.543.640.000	516.779.251.450
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		7.407.823.822	5.195.566.425
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(47.075.710.484)</b>	<b>432.316.294.494</b>





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	21	964.562.323.383	883.963.401.672
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(825.615.334.184)	(634.987.448.989)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	21	(65.634.535.175)	(36.301.842.077)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(132.748.582.400)	(3.993.325)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(59.436.128.376)</b>	<b>212.670.117.281</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>627.422.102.236</b>	<b>(68.155.002.909)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>97.523.759.368</b>	<b>165.678.762.277</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>724.945.861.604</b>	<b>97.523.759.368</b>

Đỗ Văn Hưởng  
Người lập

Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng



Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần LIZEN (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0302310209 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 6 năm 2006 và GCNĐKDN điều chỉnh gần nhất lần thứ 25 ngày 22 tháng 3 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã giao dịch là LCG theo Quyết định số 112/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 17 tháng 10 năm 2008.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng; mua bán vật liệu xây dựng; phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Số 24A, Đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 557 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 150 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Củng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 26 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là hình thức kế toán trên máy vi tính.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản tồn kho/Các bất động sản đang xây dựng dở dang*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác (tiếp theo)*

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với bất động sản tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.6 Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc và thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Phần mềm máy tính	8 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Phí khai thác nguyên vật liệu;
- ▶ Chi phí bảo lãnh; và
- ▶ Công cụ, dụng cụ.

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

#### 3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.14 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên:

##### ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

##### ▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

##### *Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được 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 hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

#### 3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	49.897.962	14.206.527
Tiền gửi ngân hàng (*)	476.237.963.642	27.001.552.841
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (**)	247.020.000.000	68.870.000.000
Tiền gửi tại tài khoản phong tỏa (***)	1.638.000.000	1.638.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>724.945.861.604</b>	<b>97.523.759.368</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn được phong tỏa để sử dụng cho các hoạt động xây dựng của Công ty với giá trị là 147.995.073.116 VND.

(\*\*) Đây là khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,8%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại được dùng làm tài sản đảm bảo cho hiệu suất dự án Điện Mặt trời Vạn Ninh trong vòng 5 năm kể từ ngày 7 tháng 7 năm 2021 với giá trị là 6.020.000.000.

(\*\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần khoản tiền gửi tại tài khoản phong tỏa với giá trị là 1.638.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1).

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 5,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,6%/năm đến 6,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với tổng giá trị là 12.563.391.109 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	1.406.940.722.368	1.302.497.555.586
<i>Ban quản lý dự án 7</i>	<i>196.995.757.650</i>	<i>-</i>
<i>BRE Singapore Pte. Ltd.</i>	<i>138.976.216.982</i>	<i>141.737.900.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn IPC</i>	<i>131.410.153.181</i>	<i>184.726.627.291</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng AUS Saigon</i>	<i>111.199.512.745</i>	<i>90.981.419.603</i>
<i>Bà Lưu Thị Bình Dân</i>	<i>82.522.000.000</i>	<i>82.522.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng SCG</i>	<i>72.736.608.350</i>	<i>109.161.722.787</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>673.100.473.460</i>	<i>693.367.885.905</i>
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	310.322.670.229	401.840.636.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.717.263.392.597</b>	<b>1.704.338.192.300</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(108.535.396.685)	(93.639.826.187)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.608.727.995.912</b>	<b>1.610.698.366.113</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần khoản phải thu của khách hàng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	93.639.826.187	90.605.675.348
Dự phòng trích lập trong năm	21.258.310.224	3.034.150.839
Sử dụng dự phòng trong năm	<u>(6.362.739.726)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>108.535.396.685</u>	<u>93.639.826.187</u>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	387.370.654.574	208.950.050.617
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế</i>	71.096.654.792	75.435.935.370
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA</i>	51.978.087.194	-
<i>Công ty Cổ phần AMECC GT</i>	37.648.484.648	-
<i>Công ty Cổ phần Teknos Việt Nam</i>	25.275.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần THĐ15</i>	24.373.136.678	34.467.970.176
<i>Khác</i>	176.999.291.262	99.046.145.071
Trả trước cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	<u>55.098.204.245</u>	<u>75.039.974.734</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.468.858.819</b>	<b>283.990.025.351</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(8.597.123.606)</u>	<u>(3.488.439.787)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>433.871.735.213</b>	<b>280.501.585.564</b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.488.439.787	210.000.000
Dự phòng trích lập trong năm	<u>5.108.683.819</u>	<u>3.278.439.787</u>
Số cuối năm	<u>8.597.123.606</u>	<u>3.488.439.787</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>52.445.622.764</b>	<b>36.936.418.391</b>
Bên liên quan (Thuyết minh số 8.1)	8.953.237.071	-
Các bên khác (Thuyết minh số 8.2)	43.492.385.693	36.936.418.391
<b>Dài hạn</b>	<b>8.316.972.059</b>	-
Bên liên quan (Thuyết minh số 8.1)	8.316.972.059	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.762.594.823</b>	<b>36.936.418.391</b>
Dự phòng phải thu về cho vay	(3.136.418.391)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>57.626.176.432</b>	<b>36.936.418.391</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu về cho vay:

	Năm nay	Năm trước
		VND
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	3.136.418.391	-
Số cuối năm	3.136.418.391	-

**8.1 Phải thu về cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 30)**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất
	VND		(%/năm)
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	4.839.993.444	Ngày 30 tháng 10 năm 2024	7,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	4.113.243.627	Ngày 30 tháng 10 năm 2024	7,5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.953.237.071</b>		
<b>Dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN	8.316.972.059	Ngày 15 tháng 2 năm 2026	9

**8.2 Cho vay bên khác**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp như sau:

Bên vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất
	VND		(%/năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	33.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	5
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16 Gia Lai	7.355.967.302	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	8,5
Công ty Cổ phần LICOGI 16.1	3.136.418.391	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.492.385.693</b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>212.884.712.446</b>	<b>197.622.000.365</b>
Tạm ứng (*)	158.877.775.664	137.201.872.698
Phải thu lãi cho vay	6.197.669.627	9.831.745.339
Ký quỹ	648.432.866	935.619.866
Khác	47.160.834.289	49.652.762.462
<b>Dài hạn</b>	<b>52.993.570.086</b>	<b>38.454.454.948</b>
Ký quỹ thực hiện hợp đồng	52.993.570.086	38.454.454.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>265.878.282.532</b>	<b>236.076.455.313</b>
Dự phòng phải thu khác	<u>(17.838.554.356)</u>	<u>(17.113.678.550)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>248.039.728.176</b>	<b>218.962.776.763</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	247.588.035.552	218.962.776.763
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	451.692.624	-

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên để tham gia thực hiện các dự án bất động sản và các dự án xây dựng.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.113.678.550	17.284.430.446
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	724.875.806	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(170.751.896)
Số cuối năm	<u>17.838.554.356</u>	<u>17.113.678.550</u>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các công trình xây dựng dở dang (*)	1.164.125.802.781	737.782.916.454
Các bất động sản đang xây dựng dở dang (**)	98.487.114.422	181.222.265.443
Vật tư xây dựng	35.871.241.751	19.984.080.561
Hàng hóa bất động sản	30.199.993.428	698.491.402
Công cụ, dụng cụ	94.459.256	300.170.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.328.778.611.638</b>	<b>939.987.923.860</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(24.218.418.453)</u>	<u>-</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.304.560.193.185</b>	<b>939.987.923.860</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

(\*) Chi tiết các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn	209.379.184.429	206.687.409.272
Cao tốc Quốc lộ 45 - Nghi Sơn	191.665.887.847	84.720.260.529
Cao tốc Vân Phong – Nha Trang	186.545.969.404	124.839.664
Cao tốc Vân Đồn - Tiên Yên	88.952.328.254	92.588.384.114
Khác	487.582.432.847	353.662.022.875
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.164.125.802.781</u></b>	<b><u>737.782.916.454</u></b>

(\*\*) Chi tiết các bất động sản đang xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu dân cư Long Tân (i)	63.628.572.076	139.237.044.578
Khu dân cư Bảo Lộc 3,4ha	34.858.542.346	41.985.220.865
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.487.114.422</u></b>	<b><u>181.222.265.443</u></b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Long Tân, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	24.218.418.453	-
Số cuối năm	<u>24.218.418.453</u>	<u>-</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				VND
Số đầu năm	352.046.035.243	134.458.456.479	1.927.306.728	488.431.798.450
Mua mới trong năm	13.298.204.158	1.365.454.546	-	14.663.658.704
Mua lại TSCĐ thuế tài chính	18.686.681.511	14.120.049.950	-	32.806.731.461
Thanh lý	-	(423.871.818)	-	(423.871.818)
Số cuối năm	384.030.920.912	149.520.089.157	1.927.306.728	535.478.316.797
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	36.675.592.129	44.474.253.357	1.800.106.727	82.949.952.213
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(239.626.870.983)	(95.214.378.389)	(1.815.527.551)	(336.656.776.923)
Khấu hao trong năm	(41.595.129.248)	(12.792.395.609)	(31.800.000)	(54.419.324.857)
Mua lại TSCĐ thuế tài chính	(11.122.368.572)	(14.007.984.950)	-	(25.130.353.522)
Thanh lý	-	99.290.522	-	99.290.522
Số cuối năm	(292.344.368.803)	(121.915.468.426)	(1.847.327.551)	(416.107.164.780)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	112.419.164.260	39.244.078.090	111.779.177	151.775.021.527
Số cuối năm	91.686.552.109	27.604.620.731	79.979.177	119.371.152.017
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21.1 và 21.2)	24.580.789.711	8.801.218.198	-	33.382.007.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		168.766.939.973
Thuê mới trong năm		211.128.937.821
Mua lại TSCĐ thuê tài chính		<u>(32.806.731.461)</u>
Số cuối năm		<u>347.089.146.333</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Số đầu năm		(63.672.183.355)
Khấu hao trong năm		(51.752.111.310)
Mua lại TSCĐ thuê tài chính		<u>25.130.353.522</u>
Số cuối năm		<u>(90.293.941.143)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>105.094.756.618</u>
Số cuối năm		<u>256.795.205.190</u>

Công ty thuê máy móc thiết bị hiện đang được sử dụng trong hoạt động xây dựng. Theo hợp đồng thuê tài chính, Công ty có thể mua lại máy móc thiết bị tại cuối thời hạn thuê. Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 21.5.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trường Cao đẳng nghề Licogi	<u>73.693.179.703</u>	<u>73.693.179.703</u>

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )	514.052.590.000	529.839.759.010
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	212.758.733.758	359.898.733.758
Đầu tư vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 14.3</i> )	485.558.790.000	485.558.790.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 14.4</i> )	<u>1.900.000.000</u>	<u>23.500.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.214.270.113.758</b>	<b>1.398.797.282.768</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ( <i>Thuyết minh số 14.1, 14.2, 14.3</i> )	<u>(151.004.692.547)</u>	<u>(137.288.949.625)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.063.265.421.211</b>	<b>1.261.508.333.143</b>



# Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 14.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty	Tình trạng hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) VND	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) VND
Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN (i)	Đang hoạt động	Bất động sản	142.500.000.000	-	142.287.169.010	-
Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	Đang hoạt động	Đầu tư và phát triển năng lượng tái tạo	127.413.710.000	-	127.413.710.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	Đang hoạt động	Đầu tư và phát triển khu dân cư	85.878.880.000	(3.950.169.603)	85.878.880.000	(2.670.611.754)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tiện ích LICOGI 16	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ tiện ích	75.000.000.000	(17.398.281.260)	75.000.000.000	(11.109.604.113)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ xây dựng	47.500.000.000	-	47.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Đang hoạt động	Đầu tư và phát triển năng lượng tái tạo	35.760.000.000	-	35.760.000.000	-
Công ty Cổ phần Licons Việt Nam (ii)	Đang hoạt động	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	-	16.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>514.052.590.000</b>	<b>(21.348.450.863)</b>	<b>529.839.759.010</b>	<b>(13.780.215.867)</b>

(i) Trong năm, Công ty tiếp tục góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN với tổng giá trị là 212.830.990 VND.

(ii) Vào ngày 16 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 80% cổ phần trong Công ty Cổ phần Licons Việt Nam cho một cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 17.072.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Licons Việt Nam không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng với tổng giá trị là 1.072.000.000 VND (Thuyết minh số 23.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

**14.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tình trạng hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) VND	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) VND
Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông	Đang hoạt động	Sản xuất và kinh doanh nhiên liệu sinh học bio-ethanol, bio-diesel	123.508.733.758	22,00	123.508.733.758	22,00
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn - Hữu Nghị (i)	Đang hoạt động	Đầu tư và phát triển hạ tầng	89.250.000.000	-	215.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16 (ii)	Đang hoạt động	Thị công lắp đặt các hệ thống điện	-	-	21.390.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>212.758.733.758</b>	<b>(123.508.733.758)</b>	<b>359.898.733.758</b>	<b>(123.508.733.758)</b>



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 14.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

- (i) Ngày 12 tháng 4 năm 2023, Công ty nhận lại phần vốn góp bằng tiền từ Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang – Lạng Sơn – Hữu Nghị với tổng giá trị là 125.750.000 VND do giảm vốn điều lệ theo GCNDKKD điều chỉnh lần thứ 9 ngày 5 tháng 4 năm 2023.
- (ii) Vào ngày 10 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Điện lực LICOGLI 16 cho một tổ chức với tổng giá phí chuyển nhượng là 27.293.640.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Điện lực LICOGLI 16 không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng với tổng giá trị là 5.903.640.000 VND (Thuyết minh số 23.2).

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư nói trên chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

#### 14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tình trạng hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm			
			Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) VND	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%) VND		
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	Đang hoạt động	Đầu tư và phát triển hạ tầng	378.447.030.000	-	15,790	378.447.030.000	-	16,870
Công ty Cổ phần BOO Nhà máy nước Phú Ninh	Đang hoạt động	Khai thác và xử lý nước	59.611.760.000	(6.147.507.926)	12,004	59.611.760.000	-	12,004
Công ty Cổ phần BOT 38	Đang hoạt động	Đầu tư và phát triển hạ tầng	47.500.000.000	-	19,000	47.500.000.000	-	19,000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>485.558.790.000</b>	<b>(6.147.507.926)</b>		<b>485.558.790.000</b>		

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư nói trên chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**14.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Chi tiết về khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như sau:

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu (i)	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	21.600.000.000	21.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.900.000.000</b>	<b>1.900.000.000</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>23.500.000.000</b>

(i) Đây là các khoản trái phiếu tại một ngân hàng thương mại có kỳ hạn mười (10) năm và hưởng lãi suất 6,95%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,90%/năm).

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo lãnh	14.816.659.895	-
Phí khai thác nguyên vật liệu	11.137.048.780	-
Khác	1.098.783.874	39.243.323
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.052.492.549</b>	<b>39.243.323</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	604.910.858.803	325.350.118.785
Cổ phần Điện lực LICOGI 16 (*)	93.219.641.250	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn IPC	35.770.047.681	35.770.047.681
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA	34.514.225.695	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế	20.809.071.376	-
Công ty Cổ phần Licogi 16.2	20.601.155.440	20.601.155.440
Khác	399.996.717.361	268.978.915.664
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	98.931.772.958	277.052.284.183
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>703.842.631.761</b>	<b>602.402.402.968</b>

(\*) Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16 không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 10 tháng 5 năm 2023 (Thuyết minh số 14.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	1.335.367.576.763	351.012.175.196
<i>Sở Giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên</i>	502.637.283.052	-
<i>Ban Quản lý Dự án 7</i>	427.866.677.795	-
<i>Ban Quản lý Dự án 6</i>	115.273.931.281	-
<i>Công ty Cổ phần LICOGI 13</i>	39.502.802.006	39.502.802.006
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng SCG</i>	35.732.656.652	46.233.285.994
<i>Khác</i>	214.354.225.977	265.276.087.196
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	114.667.036.749	124.085.680.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.450.034.613.512</u></b>	<b><u>475.097.855.473</u></b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	85.372.610.236	39.478.802.050	(87.918.031.328)	36.933.380.958
Thuế thu nhập cá nhân	3.990.521.693	9.851.579.653	(10.433.193.099)	3.408.908.247
Thuế GTGT	-	132.118.079.215	(132.118.079.215)	-
Khác	6.465.987.716	19.987.796.602	(24.055.018.068)	2.398.766.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>95.829.119.645</u></b>	<b><u>201.436.257.520</u></b>	<b><u>(254.524.321.710)</u></b>	<b><u>42.741.055.455</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT	117.696.753.649	157.324.226.293	(243.952.170.661)	31.068.809.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây dựng các công trình	218.577.452.242	367.477.713.106
Lương tháng 13	17.810.143.823	7.682.068.851
Chi phí lãi vay	560.216.655	390.678.593
Khác	4.244.307.407	4.645.990.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>241.192.120.127</u></b>	<b><u>380.196.451.459</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>161.617.980.851</b>	<b>102.906.794.209</b>
Phạt thuế	44.615.617.189	44.615.617.189
Hoa hồng môi giới	16.742.772.968	16.742.772.968
Thù lao Hội đồng Quản trị	7.836.957.995	4.726.757.995
Lãi vay	7.007.018.870	5.875.709.322
Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	6.600.000.000	6.600.000.000
Đặt cọc chuyển nhượng vốn	-	16.500.000.000
Khác	78.815.613.829	7.845.936.735
<b>Dài hạn</b>	<b>12.242.236.592</b>	<b>29.376.598.601</b>
Lãi vay	11.119.236.592	13.237.758.601
Nhận ký quỹ, ký cược	1.123.000.000	603.000.000
Nhận tạm ứng	-	15.535.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>173.860.217.443</u></b>	<b><u>132.283.392.810</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>152.375.440.281</i>	<i>116.470.192.964</i>
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>21.484.777.162</i>	<i>15.813.199.846</i>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả vay trong năm	Phân loại lại	Cán trừ	Số cuối năm
						VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>399.176.968.839</b>	<b>964.562.323.383</b>	<b>(862.181.030.170)</b>	<b>95.515.428.957</b>	<b>(15.100.000.000)</b>	<b>581.973.691.009</b>
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 21.1)	293.069.257.535	940.016.342.433	(813.074.717.510)	-	-	420.010.882.458
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 21.3)	54.460.471.271	9.545.980.950	(935.000.000)	-	-	63.071.452.221
Vay các bên khác						
(Thuyết minh số 21.4)	3.475.927.375	15.000.000.000	-	-	(15.100.000.000)	3.375.927.375
Vay dài hạn ngân hàng						
đến hạn trả						
(Thuyết minh số 21.2)	10.325.616.672	-	(10.325.616.674)	1.863.205.478	-	1.863.205.476
Vay dài hạn bên liên						
quan đến hạn trả						
(Thuyết minh số 21.3)	-	-	-	9.555.173.025	-	9.555.173.025
Nợ thuế tài chính dài hạn						
đến hạn trả						
(Thuyết minh số 21.5)	37.845.695.986	-	(37.845.695.986)	84.097.050.454	-	84.097.050.454
<b>Vay dài hạn</b>	<b>143.733.137.085</b>	<b>211.307.672.912</b>	<b>(29.068.839.189)</b>	<b>(95.515.428.957)</b>	<b>(28.052.143.950)</b>	<b>202.404.397.901</b>
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 21.2)	3.103.643.852	-	-	(1.863.205.478)	-	1.240.438.374
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 21.3)	70.448.864.339	-	(430.000.000)	(9.555.173.025)	(9.963.691.314)	50.500.000.000
Vay các bên khác						
Nợ thuế tài chính						
(Thuyết minh số 21.5)	61.390.628.894	211.307.672.912	(27.788.839.189)	(84.097.050.454)	(10.148.452.636)	150.663.959.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>542.910.105.924</b>	<b>1.175.869.996.295</b>	<b>(891.249.869.359)</b>	<b>-</b>	<b>(43.152.143.950)</b>	<b>784.378.088.910</b>

# Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 21.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 6, 10 và 11)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	272.084.700.928	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2024 đến ngày 10 tháng 6 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	7,0 – 8,2	(i) Quyền đòi nợ theo Hợp đồng Thế chấp (ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư Long Tân; (iii) Tiền gửi tại tài khoản phong tỏa với giá trị 1.638.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	147.926.181.530	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2024 đến ngày 9 tháng 9 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	6,9 – 9,1	(i) Quyền đòi nợ theo Hợp đồng Thế chấp (ii) Máy móc thiết bị theo Hợp đồng Thế chấp (iii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư Long Tân

### TỔNG CỘNG

**420.010.882.458**

### 21.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 11)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	3.103.643.850	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến ngày 5 tháng 11 năm 2025	Đầu tư máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải	11,30 – 11,55	Tài sản hình thành từ vốn vay
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	1.863.205.476 1.240.438.374				



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21.	VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
21.3	<b>Các khoản vay từ các bên liên quan</b>					
	<i>Bên cho vay</i>					
	<b>Vay ngắn hạn</b>					
	Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	48.005.000.000	Ngày 25 tháng 1 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	3,20	Tín chấp
	Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tài tạo LICOGI 16	9.545.980.950	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	3,20	Tín chấp
	Công ty Cổ phần BOT 38	5.520.471.271	Ngày kết thúc giai đoạn đầu tư dự án	Đầu tư Dự án Quốc lộ 1A	0	Tín chấp
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.071.452.221</u></b>				
	<b>Vay dài hạn</b>					
	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiện ích LICOGI 16	50.500.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	5,00	Tín chấp
	Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tài tạo LICOGI 16	9.555.173.025	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	5,00 – 5,50	Tín chấp
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>60.055.173.025</u></b>				
	<i>Trong đó:</i>					
	Vay dài hạn đến hạn trả	9.555.173.025				
	Vay dài hạn	50.500.000.000				



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 21.4 Các khoản vay từ các bên khác

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Các cá nhân	<u>3.375.927.375</u>	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tài trợ vốn lưu động	9,50 – 12,75	Tín chấp

#### 21.5 Nợ thuế tài chính

Công ty hiện đang thuê máy móc và thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính từ các công ty cho thuê tài chính: Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam, Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	
<b>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>					
Từ 1 năm trở xuống	100.509.755.149	16.412.704.695	84.097.050.454	5.606.820.888	37.845.695.986
	100.509.755.149	16.412.704.695	84.097.050.454	5.606.820.888	37.845.695.986
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>					
Từ 1 đến 5 năm	166.171.501.890	15.507.542.363	150.663.959.527	5.222.314.722	61.390.628.894
	166.171.501.890	15.507.542.363	150.663.959.527	5.222.314.722	61.390.628.894
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.681.257.039</b>	<b>31.920.247.058</b>	<b>234.761.009.981</b>	<b>10.829.135.610</b>	<b>99.236.324.880</b>



## Công ty Cổ phần LIZEN

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	1.744.048.240.000	93.686.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	439.046.173.042	2.377.213.938.899
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	188.676.946.644	188.676.946.644
Có tức bằng cổ phiếu	172.363.460.000	-	-	-	(172.363.460.000)	-
Số cuối năm	1.916.411.700.000	93.686.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	455.359.659.686	2.565.890.885.543
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	1.916.411.700.000	93.686.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	455.359.659.686	2.565.890.885.543
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	114.355.940.199	114.355.940.199
Có tức công bố (*)	-	-	-	-	(132.748.582.400)	(132.748.582.400)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(9.601.736.119)	(9.601.736.119)
Số cuối năm	1.916.411.700.000	93.686.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	427.365.281.366	2.537.896.507.223

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông cổ phiếu số 01/NQ-LIZEN-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chi cổ tức bằng tiền tại tỷ lệ 7% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông và trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền lần lượt là 132.748.582.400 VND và 9.601.736.119 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	1.916.411.700.000	1.744.048.240.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	172.363.460.000
Số cuối năm	<u>1.916.411.700.000</u>	<u>1.916.411.700.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	132.748.582.400	172.363.460.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	132.748.582.400	-
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	172.363.460.000

**22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	191.641.170	191.641.170
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	191.641.170	191.641.170
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(2.000.338)	(2.000.338)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	189.640.832	189.640.832

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.690.506.960.209	738.367.890.575
Doanh thu bán hàng	106.631.101.182	1.212.044.107
Doanh thu dịch vụ cho thuê	91.157.048.490	46.957.678.363
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	21.880.591.648	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.910.175.701.529</u></b>	<b><u>786.537.613.045</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	1.866.583.462.254	746.200.506.806
<i>Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	43.592.239.275	40.337.106.239

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.138.682.217	7.462.387.044
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	6.975.640.000	237.645.760.251
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.539.329.858	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.653.652.075</u></b>	<b><u>245.108.147.295</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ xây dựng	1.437.634.562.291	677.478.590.138
Giá vốn hàng bán	104.824.989.175	1.214.289.863
Giá vốn dịch vụ cho thuê	75.686.452.289	35.163.432.153
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	12.791.237.414	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.630.937.241.169</u></b>	<b><u>713.856.312.154</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	54.600.376.755	41.950.363.811
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	13.715.742.922	(14.786.249.284)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.316.119.677</u></b>	<b><u>27.164.114.527</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	34.222.001.592	27.307.414.764
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	30.228.288.240	6.141.838.730
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.528.676.853	4.570.382.611
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.421.078.118	1.504.713.260
Chi phí khác	11.228.216.283	10.675.979.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>86.628.261.086</u></b>	<b><u>50.200.329.013</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.352.432.403</b>	<b>3.182.795.890</b>
Thu nhập từ bảo lãnh	4.364.261.538	-
Thu nhập từ bồi thường	215.076.027	2.326.817.808
Khác	773.094.838	855.978.082
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.418.755.156)</b>	<b>(6.889.417.035)</b>
Tiền phạt thuế	(784.710.268)	(4.126.900.710)
Chi phí bảo lãnh	(232.734.188)	(2.137.476.240)
Khác	(1.401.310.700)	(625.040.085)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b><u>2.933.677.247</u></b>	<b><u>(3.706.621.145)</u></b>

**28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.045.458.509.089	282.143.758.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	949.369.530.847	891.731.300.539
Chi phí nhân viên	116.464.716.970	44.308.062.399
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	106.221.467.783	91.580.040.681
Chi phí khác bằng tiền	16.221.950.863	7.608.921.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.233.736.175.552</u></b>	<b><u>1.317.372.083.680</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.933.380.958	46.839.650.512
Điều chỉnh thuế trích thiếu (thừa) trong những năm trước	<u>2.545.421.092</u>	<u>(900.000.000)</u>
	39.478.802.050	45.939.650.512
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.953.333.330)</u>	<u>2.101.786.345</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.525.468.720</u></b>	<b><u>48.041.436.857</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>146.881.408.919</u></b>	<b><u>236.718.383.501</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	29.376.281.784	47.343.676.700
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	603.765.844	1.109.594.002
Các khoản phạt	-	488.166.155
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	<u>2.545.421.092</u>	<u>(900.000.000)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>32.525.468.720</u></b>	<b><u>48.041.436.857</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại (thuế TNDN hoãn lại phải trả) với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	27.621.498.608	22.848.388.905	4.773.109.703	1.228.367.746
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.843.683.691	-	4.843.683.691	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.767.391.599	1.145.351.600	622.039.999	(265.990.287)
Trợ cấp thôi việc phải trả	48.524.000	48.524.000	-	(10.864.700)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(507.865.972)	-	(507.865.972)	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	2.756.043.173	(2.756.043.173)	(2.957.249.857)
Chi phí khấu hao	-	21.590.918	(21.590.918)	(96.049.247)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>33.773.231.926</u></b>	<b><u>26.819.898.596</u></b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b><u>6.953.333.330</u></b>	<b><u>(2.101.786.345)</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tiện ích LICOGI 16	Công ty con
Công ty Cổ phần Licons Việt Nam	Công ty con (đến ngày 10 tháng 8 năm 2023)
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16	Công ty liên kết (đến ngày 10 tháng 5 năm 2023)
Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn - Hữu Nghị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	Công ty được đầu tư
Công ty Cổ phần BOT 38	Công ty được đầu tư
Công ty Cổ phần BOO Nhà máy Nước Phú Ninh	Công ty được đầu tư
Ông Bùi Dương Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Tăng Quốc Thuộc	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Budiman Satrio Sudono Liem	Thành viên HĐQT
Ông Phan Ngọc Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Dương Kim Ngọc	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Khang	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023)
Ông Cao Ngọc Phương	Tổng Giám đốc
Ông Phí Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Phương Nam	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số năm nay	VND
			Số năm trước
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn - Hữu Nghị	Hoàn vốn góp	125.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	50.006.922.197	107.264.929.962
	Thu nhập từ bảo lãnh	4.051.573.339	-
	Trả gốc vay	-	11.179.997.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	104.416.968.188	274.726.191.915
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	18.065.683.402	34.689.923.101
	Cho vay	4.839.993.444	-
	Lãi cho vay	34.695.812	-
	Trả gốc vay	-	26.354.745.220
	Chi phí lãi vay	-	688.594.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	52.723.276.385	102.313.126.710
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	25.526.555.873	5.647.183.138
	Trả gốc vay	9.963.691.314	20.111.698.302
	Vay	9.545.980.950	-
	Cho vay	4.113.243.627	-
	Chi phí lãi vay	658.350.434	620.272.101
	Lãi cho vay	28.092.491	-
Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	Chi phí lãi vay	1.565.342.246	963.240.329
	Trả gốc vay	935.000.000	1.060.000.000
	Góp vốn	-	124.787.670.000
	Vay	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tiện ích LICOGI 16	Chi phí lãi vay	2.536.253.423	2.567.502.738
	Trả gốc vay	430.000.000	690.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN	Cho vay	8.316.972.059	-
	Lãi cho vay	388.904.322	-
	Góp vốn	212.830.990	128.677.071.887
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	Phí thuê xe	180.000.000	180.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	135.925.322.916	135.925.322.916
Công ty Cổ phần BOO Nhà máy Nước Phú Ninh	Cung cấp dịch vụ xây dựng	79.642.152.583	181.900.396.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Cho thuê máy móc thiết bị	38.979.996.465	38.979.996.465
Công ty Cổ phần BOT 38	Cung cấp dịch vụ xây dựng	28.293.236.718	28.293.236.718
Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông	Cung cấp dịch vụ xây dựng	11.878.702.365	11.878.702.365
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Cho thuê máy móc thiết bị	15.503.259.182	4.647.151.452
Ông Phí Ngọc Anh	Chuyển nhượng vốn	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16	Dịch vụ bảo lãnh	-	115.829.850
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>310.322.670.229</b>	<b>401.840.636.714</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	21.754.485.670	21.754.485.670
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	18.385.916.238	38.881.535.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	14.571.657.025	13.806.709.376
Công ty TNHH Nhiên liệu Sinh học Phương Đông	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	386.145.312	386.145.312
Công ty Cổ phần Licons Việt Nam	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	-	211.098.393
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>55.098.204.245</b>	<b>75.039.974.734</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>			
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Cho vay	4.839.993.444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Cho vay	4.113.243.627	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.953.237.071</b>	<b>-</b>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN	Cho vay	8.316.972.059	-
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản LIZEN	Lãi cho vay	388.904.322	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Lãi cho vay	34.695.811	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Lãi cho vay	28.092.491	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>451.692.624</b>	<b>-</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	53.038.656.971	67.376.798.580
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	45.053.122.909	67.938.324.128
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	Dịch vụ môi giới được cung cấp	839.993.078	3.691.553.078
Công ty Cổ phần Điện lực LICOGI 16	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	-	114.013.906.309
Công ty Cổ phần Licons Việt Nam	Dịch vụ xây dựng được cung cấp	-	24.031.702.088
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>98.931.772.958</b>	<b>277.052.284.183</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	Tạm ứng giải phóng mặt bằng	74.000.000.000	74.000.000.000	
	Cung cấp dịch vụ tư vấn	400.000.000	400.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	Ký quỹ thực hiện hợp đồng	34.420.551.184	47.997.934.877	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Bán vật tư	4.884.740.165	-	
Ông Tăng Quốc Thuộc	Bán đất nền	961.745.400	1.687.745.400	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>114.667.036.749</u></b>	<b><u>124.085.680.277</u></b>	
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Các cá nhân	Thù lao	7.836.957.995	4.726.757.995	
Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	Chi phí lãi vay	2.528.582.575	963.240.329	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>10.365.540.570</u></b>	<b><u>5.689.998.324</u></b>	
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tiện ích LICOGI 16	Chi phí lãi vay	10.065.753.576	7.529.500.153	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Chi phí lãi vay	1.053.483.016	395.132.582	
Công ty Cổ phần Licons Việt Nam	Chi phí lãi vay	-	2.148.315.067	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng LIZEN	Chi phí lãi vay	-	50.253.720	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>11.119.236.592</u></b>	<b><u>10.123.201.522</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
<b>Vay</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tiệp ích LICOGI 16	Vay	50.500.000.000	50.930.000.000
Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc	Vay	48.005.000.000	48.940.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16	Vay	19.101.153.975	19.518.864.339
Công ty Cổ phần BOT 38	Vay	5.520.471.271	5.520.471.271
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>123.126.625.246</b>	<b>124.909.335.610</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Chức vụ	VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
<b>Thù lao HĐQT</b>		<b>2.840.000.000</b>	<b>1.900.000.000</b>
Ông Bùi Dương Hùng	Chủ tịch	1.140.000.000	600.000.000
Ông Tăng Quốc Thuộc	Phó Chủ tịch	980.000.000	580.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	180.000.000	180.000.000
Ông Phan Ngọc Hiếu	Thành viên	180.000.000	180.000.000
Ông Budiman Satrio Sudono Liem	Thành viên	180.000.000	180.000.000
Ông Dương Kim Ngọc (bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023)	Thành viên	120.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Khang (miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023)	Thành viên	60.000.000	180.000.000
<b>Ngân sách hoạt động cho HĐQT, người quản trị Công ty, ban thư ký</b>		<b>1.221.092.000</b>	<b>118.070.000</b>
<b>Lương thưởng Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>3.850.000.000</b>	<b>3.425.000.000</b>
Lương thưởng Tổng Giám đốc		1.500.000.000	1.100.000.000
Lương thưởng các thành viên còn lại Ban Tổng Giám đốc		2.350.000.000	2.325.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.911.092.000</b>	<b>5.443.070.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT**

**31.1 Cam kết thuê hoạt động**

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.146.910.490	2.479.536.938
Trên 1 đến 5 năm	-	2.146.910.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.146.910.490</b>	<b>4.626.447.428</b>

**31.2 Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	-	6.591.750.842

**31.3 Cam kết thực hiện công trình xây dựng**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc cam kết cung cấp các dịch vụ xây dựng với giá trị ước tính là 5.165.094.136.261 VND vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 890.270.193.304 VND).

**31.4 Cam kết góp vốn**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản cam kết liên quan đến nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Mặt trời Chư Ngọc và Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo LICOGI 16 với số tiền lần lượt là 43.106.290.000 VND và 36.990.000.000 VND.

**32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (*)		
Phải thu từ khách hàng	6.362.739.726	-

(\*) Trong năm, Công ty đã xóa sổ khoản phải thu quá hạn trên 3 năm và được lập dự phòng 100% trong năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Vào ngày 1 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc chuyển tổng công nợ mà Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang – Lạng Sơn còn phải thanh toán cho Công ty thành vốn góp tại công ty này và mua lại 45% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đầu tư Năng lượng Tái tạo LCE Gia Lai từ đối tác nước ngoài theo Nghị Quyết số 02/NQ-LIZEN-HĐQT.

Vào ngày 6 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua danh sách người lao động được tham gia mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2023 theo Nghị Quyết số 04/NQ-LIZEN-HĐQT.

Ngoài các sự kiện đã được trình bày ở trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Đỗ Văn Hường  
Người lập



Nguyễn Văn Việt  
Kế toán trưởng




Cao Ngọc Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2024

