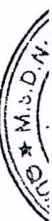




Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

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

**Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính 2023 kết thúc tại ngày 31/12/2023  
Đã được kiểm toán**



Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	03 - 04
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	05 - 06
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 40

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2023 kết thúc tại ngày 31/12/2023.

### **I. CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây Dựng, viết tắt là "INVESTCO". Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, thay đổi lần thứ 14 ngày 04/04/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 208.097.020.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023 : 208.097.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết:

+ Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch;

+ Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng;

+ Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình thủy điện, công trình thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí;

### **II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

### **III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### **IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Anh Quân	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 26/07/2023
Ông Phan Văn Danh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 26/07/2023
Ông Lê Hoàng Ân	Thành viên HĐQT	

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phan Văn Danh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 03/04/2023
-------------------	---------------	-----------------------------

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Đỗ Thị Hồng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Trang Kim Yến	Thành viên
Bà Mai Thị Diệu	Thành viên

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Đại diện pháp luật

Ông Phan Văn Danh

### Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Liễu

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

### V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện công tác kiểm toán cho Công ty.

### VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỨNG THỰC

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 kết thúc tại ngày 31/12/2023.

Ngày: 26-03-2024

Duyệt, Ngày 19.. tháng 02.. năm 2024

TM. Hội đồng Quản trị

Chủ tịch

  
Nguyễn Tuấn Kiệt

Ngày: 19-03-2024

Số CT: 19506--01

Q.....-SCT/BS

CÔNG CHỨNG VIÊN



Duyệt, Ngày 19.. tháng 02.. năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



  
Phan Văn Danh

Số: 29 /BCKT/TC/2024/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc**  
**của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng, được lập ngày 22/01/2024, từ trang 07 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

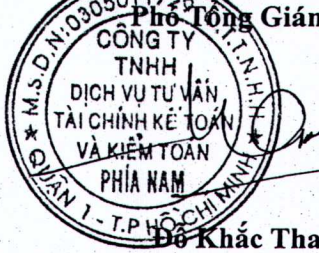
Như đã trình bày ở mục số VIII.5 - Thông tin về hoạt động liên tục - Tại ngày 31/12/2023, chỉ tiêu "Vốn chủ sở hữu" của Công ty trên Bảng cân đối kế toán (mã số: 410) bị âm (21.635.581.268) đồng. Chỉ số này có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty bằng nguồn vốn góp bổ sung và nguồn tài trợ tài chính của các Cổ đông. Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

TP. HCM, ngày 19 tháng 02 năm 2024

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



**Đỗ Khắc Thanh**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0064-2023-142-1

Kiểm toán viên

**Dương Nguyên Thúy Mai**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0848-2023-142-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

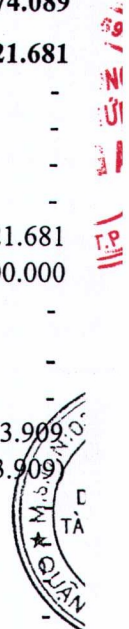
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>373.910.155.119</b>	<b>3.132.865.995.742</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>13.284.243.384</b>	<b>490.717.795</b>
Tiền	111		13.284.243.384	490.717.795
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>359.242.121.639</b>	<b>3.132.364.883.321</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	42.974.903.128	56.484.313.393
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	11.310.475.691	11.274.975.691
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	57.059.656.754	57.059.656.754
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	170.000.000.000	2.494.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	159.438.584.452	595.087.435.869
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(88.690.734.763)	(88.690.734.763)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	7.149.236.377	7.149.236.377
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.383.790.096</b>	<b>10.394.626</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		639.973.798	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	743.816.298	10.394.626
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.330.785.284.423</b>	<b>4.687.413.974.089</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>34.615.350</b>	<b>3.770.370.621.681</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	-	3.760.670.621.681
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	34.615.350	9.700.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		-	-
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	-	-
- Nguyên giá	222		-	1.077.953.909.5
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	(1.077.953.909)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.330.746.556.573</b>	<b>917.032.189.908</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.9	2.330.746.556.573	917.032.189.908
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.112.500</b>	<b>11.162.500</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		4.112.500	11.162.500
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.704.695.439.542</b>	<b>7.820.279.969.831</b>





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.726.331.020.810</b>	<b>7.827.886.758.635</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>347.132.701.110</b>	<b>2.334.348.742.081</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	3.830.470.194	6.080.802.565
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	29.882.404	2.754.627.409
Phải trả người lao động	314		495.187.500	251.533.334
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	326.466.119.370	2.308.950.737.131
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	11.770.196.859	11.770.196.859
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.15	4.540.844.783	4.540.844.783
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.379.198.319.700</b>	<b>5.493.538.016.554</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.14	2.362.167.535.126	5.449.733.231.980
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	17.030.784.574	43.804.784.574
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(21.635.581.268)</b>	<b>(7.606.788.804)</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>(21.635.581.268)</b>	<b>(7.606.788.804)</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.15	37.001.610.500	37.001.610.500
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		14.336.204.255	14.336.204.255
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.15	(281.070.416.023)	(267.041.623.559)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(267.041.623.559)	(266.755.992.318)
- LNST chưa phân phối năm này	421b		(14.028.792.464)	(285.631.241)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.704.695.439.542</b>	<b>7.820.279.969.831</b>

Người lập biểu

*Klam*

Nguyễn Thị Liễu

Kế toán trưởng

*Klam*

Nguyễn Thị Liễu



Phan Văn Danh

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

Đơn vị tính: VND

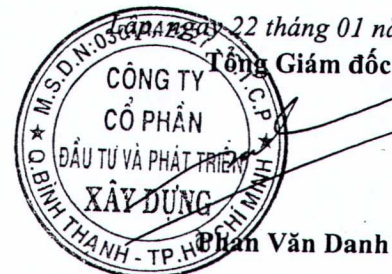
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.157.546.670	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.157.546.670	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	280.360.900	1.329.309.936
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>(280.360.900)</b>	<b>(1.329.309.936)</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	220.734.197.298	664.475.449.630
Chi phí tài chính	22	VI.5	222.583.772.745	661.811.016.579
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.187.356.030	2.445.166.716
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	9.591.012.617	2.824.153.784
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(11.720.948.964)</b>	<b>(1.489.030.669)</b>
Thu nhập khác	31	VI.6	90.166.054	9.847.741.525
Chi phí khác	32	VI.7	2.398.009.554	6.972.599.926
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.307.843.500)</b>	<b>2.875.141.599</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(14.028.792.464)</b>	<b>1.386.110.930</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	1.671.742.171
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(14.028.792.464)</b>	<b>(285.631.241)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(674)	(14)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(674)	(14)

Người lập biểu

*klam*  
Nguyễn Thị Liễu

Kế toán trưởng

*klam*  
Nguyễn Thị Liễu



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		18.892.774.051	-
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(8.183.375.855)	(14.116.801.097)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.240.914.385)	(1.506.549.883)
Tiền lãi vay đã trả	04		-	(2.000.000.000)
Thuế TNDN đã nộp	05		(1.973.318.835)	(6.850.923.035)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		22.646.170.230	192.390.507.208
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.730.004.841.374)	(952.931.634.130)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(6.700.863.506.168)</b>	<b>(785.015.400.937)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(150.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.084.670.621.681	436.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		655.760.410.076	464.040.486.527
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>6.740.431.031.757</b>	<b>750.040.486.527</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		7.050.000.000	40.154.784.574
Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.824.000.000)	(4.730.216.724)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(26.774.000.000)</b>	<b>35.424.567.850</b>



ĐƠN  
TÀI  
CHÍNH  
KIỂM  
PHÍA  
T. F

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		12.793.525.589	449.653.440
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	490.717.795	41.064.355
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>13.284.243.384</b>	<b>490.717.795</b>

Người lập biểu

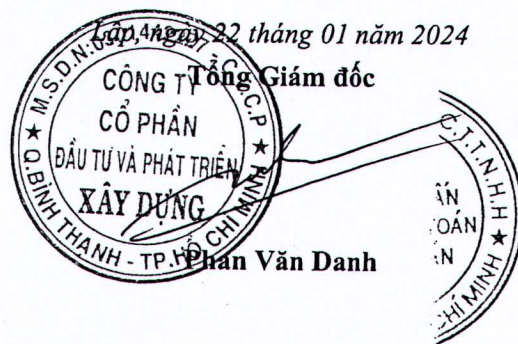
*Klam*

Nguyễn Thị Liễu

Kế toán trưởng

*Klam*

Nguyễn Thị Liễu



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây Dựng, viết tắt là "INVESTCO". Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, thay đổi lần thứ 14 ngày 04/04/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 208.097.020.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023 : 208.097.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết:

+ Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch;

+ Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng;

+ Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình thủy điện, công trình thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí;

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có.

#### 6. Tổng số nhân viên

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

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

##### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

##### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

##### c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tệ và đồng Việt Nam.  
- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

##### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

##### b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết:** khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

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

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

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** khoản tổn thất do đơn vị mà doanh nghiệp đang đầu tư vào bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. 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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

##### d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	18 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023



### 6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

50117  
CÔNG TY  
NHỊ  
CH VỤ T  
K  
KIỂM  
PHÍA N  
- T.P.H

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

#### b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

#### a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

#### b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

#### d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

### 13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

### 14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

### 16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

### 17. Bên liên quan

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

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

### 18. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong Báo cáo tài chính của Công ty.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	74.037.939	17.623.305
- Tiền gửi ngân hàng	13.210.205.445	473.094.490
+ Tiền gửi (VND)	13.206.666.910	468.641.855
+ Tiền gửi (USD)	3.538.535	4.452.635
<b>Cộng</b>	<b>13.284.243.384</b>	<b>490.717.795</b>

#### 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng xây lắp</b>	<b>25.381.666.635</b>	<b>25.381.666.635</b>
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	6.132.239.823	6.132.239.823
- Trường Đại học Y Dược TP. HCM	15.022.240.002	15.022.240.002
- Công ty TNHH Liên doanh Estella	2.519.814.000	2.519.814.000
- Quỹ Phát triển Nhà Ở TP. HCM	1.704.019.409	1.704.019.409
- Đối tượng khác	3.353.401	3.353.401
<b>Phải thu khách hàng mua dự án</b>	<b>17.593.236.493</b>	<b>31.102.646.758</b>
- Phải thu khách hàng mua chung cư Babylon <sup>(1)</sup>	17.593.236.493	31.102.646.758
<b>Cộng</b>	<b>42.974.903.128</b>	<b>56.484.313.393</b>

**Ghi chú :** Thuyết minh về giao dịch với các bên liên quan của khoản phải thu khách hàng được trình bày ở phần Thông tin bổ sung - các bên có liên quan.

<sup>(1)</sup> Khoản phải thu của khách mua chung cư Babylon là các khoản phải thu còn lại (10% giá trị hợp đồng) chờ làm thủ tục chủ quyền về căn hộ.

#### 3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Inveco	1.878.056.671	1.878.056.671
Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp	2.168.075.407	2.168.075.407
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 - Hà Nội	2.866.285.613	2.866.285.613
Công ty Luật Hợp Danh Toàn Cầu TV Group	3.780.000.000	3.780.000.000
Đối tượng khác	618.058.000	582.558.000
<b>Cộng</b>	<b>11.310.475.691</b>	<b>11.274.975.691</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>4.1. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Him Lam <sup>(1)</sup>	170.000.000.000	2.494.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>2.494.000.000.000</b>
<b>4.2. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Him Lam	-	3.740.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X	-	20.670.621.681
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.760.670.621.681</b>

**Ghi chú:**

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

<sup>(1)</sup> Phải thu về cho vay Công ty Cổ phần Him Lam ("Him Lam") theo các hợp đồng sau:

Cho Him Lam vay theo hợp đồng vay vốn số 06-6/2021/HĐINV-HL ngày 28/06/2021, số dư gốc cho vay đến hạn thanh toán đến 31/12/2023 là 170.000.000.000 đồng; thời hạn cho vay 60 tháng; phụ lục số 06-6/2021/HĐINV-HL/PL04 thay đổi kỳ hạn trả nợ đến hết ngày 31/12/2023; phụ lục số 06-6/2021/HĐINV-HL/PL06 ngày 23/10/2023 lãi suất sau ngày 01/07/2023 trở đi là 12,98%/năm.

### 5. PHẢI THU NỘI BỘ NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xí nghiệp Cơ Giới	1.985.191.392	(1.985.191.392)	1.985.191.392	(1.985.191.392)
Khu dân cư Đồng Điều	427.247.607	(427.247.607)	427.247.607	(427.247.607)
Xí nghiệp Xây dựng số 4	4.121.989.480	(4.121.989.480)	4.121.989.480	(4.121.989.480)
Xí nghiệp Xây dựng số 5	43.306.251.304	(43.306.251.304)	43.306.251.304	(43.306.251.304)
Bệnh viện Thống Nhất	7.218.976.971	(7.218.976.971)	7.218.976.971	(7.218.976.971)
<b>Cộng</b>	<b>57.059.656.754</b>	<b>(57.059.656.754)</b>	<b>57.059.656.754</b>	<b>(57.059.656.754)</b>

**Ghi chú:**

Đây là khoản phải thu tại các xí nghiệp, hiện các xí nghiệp này đã ngừng hoạt động, tính đến 31/12/2023 công ty đã trích dự phòng 100% cho khoản phải thu này.

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	5.823.975.506	(5.124.675.506)	5.124.675.506	(5.124.675.506)
+ Đỗ Lương Ngọc	3.736.190.045	(3.736.190.045)	3.736.190.045	(3.736.190.045)
+ Viên Thị Minh Phương và Nguyễn Chí Linh	1.388.485.461	(1.388.485.461)	1.388.485.461	(1.388.485.461)
+ Đối tượng khác	699.300.000	-	-	-
- Phải thu khác	153.614.608.946	-	589.962.760.363	-
+ Nguyễn Văn Liêm	-	-	1.410.000.000	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty Cổ phần Him Lam (Lãi vay)	153.526.547.585	-	586.775.086.898	-
+ Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X (Lãi vay)	-	-	1.777.673.465	-
+ Đối tượng khác	88.061.361	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>159.438.584.452</b>	<b>(5.124.675.506)</b>	<b>595.087.435.869</b>	<b>(5.124.675.506)</b>
<b>6.2. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	34.615.350	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	9.700.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X	-	-	9.700.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>34.615.350</b>	<b>-</b>	<b>9.700.000.000</b>	<b>-</b>

### 7. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>19.249.426.812</b>	<b>(19.249.426.812)</b>	<b>19.249.426.812</b>	<b>(19.249.426.812)</b>
Công ty TNHH Liên doanh Estella	2.519.814.000	(2.519.814.000)	2.519.814.000	(2.519.814.000)
Quý Phát triển Nhà Ở TP. HCM	1.704.019.409	(1.704.019.409)	1.704.019.409	(1.704.019.409)
Trường Đại học Y Dược TP. HCM	15.022.240.002	(15.022.240.002)	15.022.240.002	(15.022.240.002)
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	3.353.401	(3.353.401)	3.353.401	(3.353.401)
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>7.256.975.691</b>	<b>(7.256.975.691)</b>	<b>7.256.975.691</b>	<b>(7.256.975.691)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Inveco	1.878.056.671	(1.878.056.671)	1.878.056.671	(1.878.056.671)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp	2.168.075.407	(2.168.075.407)	2.168.075.407	(2.168.075.407)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 - Hà Nội	2.866.285.613	(2.866.285.613)	2.866.285.613	(2.866.285.613)
Đối tượng khác	344.558.000	(344.558.000)	344.558.000	(344.558.000)
<b>Các khoản tạm ứng</b>	<b>5.124.675.506</b>	<b>(5.124.675.506)</b>	<b>5.124.675.506</b>	<b>(5.124.675.506)</b>
<b>Các khoản phải thu nội bộ</b>	<b>57.059.656.754</b>	<b>(57.059.656.754)</b>	<b>57.059.656.754</b>	<b>(57.059.656.754)</b>
<b>Cộng</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>(88.690.734.763)</b>	<b>88.690.734.763</b>	<b>(88.690.734.763)</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 7. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

**Ghi chú:**

Các khoản phải thu khó đòi được trích lập dự phòng theo Quyết định số 6/12/2021/QĐ - INV ngày 30/12/2021 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng.

### 8. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (*)	7.149.236.377	-	7.149.236.377	-
<b>Cộng</b>	<b>7.149.236.377</b>	<b>-</b>	<b>7.149.236.377</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:**

(\*) Khoản công nợ (chờ được xử lý) giữa Công ty và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo đối chiếu công nợ tại ngày 31/12/2021.

### 9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Investco Green City <sup>(1)</sup>	2.330.746.556.573	917.032.189.908
Chi phí đền bù	1.996.615.098.701	722.240.867.701
Hoa hồng môi giới	6.215.490.230	6.215.490.230
Chi phí quy hoạch	5.615.372.688	5.615.372.688
Chi phí lãi vay và chi phí lãi sử dụng vốn	309.269.126.727	169.774.489.742
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.019.836.412	6.019.836.412
Chi phí khác	7.011.631.815	7.166.133.135
<b>Cộng</b>	<b>2.330.746.556.573</b>	<b>917.032.189.908</b>

**Ghi chú:**

<sup>(1)</sup> Dự án " Investco Green city" hay " Hung Long 1" tại khu chức năng số 07, Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Diện tích 125.599,6 m2 do công ty làm chủ đầu tư. Dự án đã thực hiện công tác đền bù và Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo cho dự án.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Vườn cây	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	-	-	1.077.953.909	-	-	-	1.077.953.909
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	1.077.953.909	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	1.077.953.909
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.077.953.909	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	1.077.953.909
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	-	-	1.077.953.909	-	-	-	1.077.953.909
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	1.077.953.909	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	1.077.953.909
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.077.953.909	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	1.077.953.909
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 11 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

#### 11.1. Ngắn hạn

##### Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính từ các bên khác	11.770.196.859	11.770.196.859	-	-	11.770.196.859	11.770.196.859
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP <sup>(1)</sup>	11.770.196.859	11.770.196.859	-	-	11.770.196.859	11.770.196.859
<b>Cộng</b>	<b>11.770.196.859</b>	<b>11.770.196.859</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.770.196.859</b>	<b>11.770.196.859</b>

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

<sup>(1)</sup> Vay Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP theo Hợp đồng vay vốn số 01.2010/Hancorp-Investco ngày 17/06/2010 và phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng vay vốn số 01.2010/PLHĐ ngày 20/09/2010. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay là 16.000.000.000 VND. Lãi suất vay từ ngày 17/06/2010 đến ngày 19/09/2010 là 13,5%/năm. Lãi suất vay điều chỉnh theo phụ lục từ ngày 20/09/2010 trở đi được sửa đổi phù hợp với lãi suất vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Hà Nội cùng kỳ. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm 31/12/2023, số dư nợ gốc là 11.770.196.859 VND. Khoản vay đã quá hạn thanh toán.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 11 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 11.2. Dài hạn

##### Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính từ các bên khác	17.030.784.574	17.030.784.574	7.050.000.000	33.824.000.000	43.804.784.574	43.804.784.574
Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn						
Tên cũ là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam <sup>(1)</sup>	17.030.784.574	17.030.784.574	7.050.000.000	33.824.000.000	43.804.784.574	43.804.784.574
<b>Cộng</b>	<b>17.030.784.574</b>	<b>17.030.784.574</b>	<b>7.050.000.000</b>	<b>33.824.000.000</b>	<b>43.804.784.574</b>	<b>43.804.784.574</b>

*Chi tiết khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:*

<sup>(1)</sup> Vay Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL ngày 25/03/2021, phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL/PL01 ("PL01") ngày 13/04/2022, phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL/PL02 ("PL02") ngày 24/03/2023 và phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL/PL03 ("PL03") ngày 04/04/2023. Theo PL01, điều chỉnh giá trị hợp đồng vay vốn là 50.000.000.000 VND. Theo PL02, điều chỉnh thời hạn vay là 36 tháng. Theo PL03, điều chỉnh lãi suất vay 13,15%/năm kể từ ngày 04/04/2023. Lãi suất cho vay từ 10,35%/năm đến 13,15%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm 31/12/2023, số dư nợ gốc là 17.030.784.574 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2023

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Licogi 16	3.347.712.622	3.347.712.622	3.347.712.622	3.347.712.622
Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà TP.HCM	-	-	1.410.000.000	1.410.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Phú Mỹ	-	-	56.826.150	56.826.150
Đối tượng khác	482.757.572	482.757.572	1.266.263.793	1.266.263.793
<b>Cộng</b>	<b>3.830.470.194</b>	<b>3.830.470.194</b>	<b>6.080.802.565</b>	<b>6.080.802.565</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm (khấu trừ)	Số cuối năm
<b>13.1 Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	753.575.335	4.000.000	757.575.335	-
+ Phải nộp	753.575.335	-	753.575.335	-
+ Được khấu trừ	-	4.000.000	4.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.973.318.835	-	1.973.318.835	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	66.305.313	64.156.148	2.149.165
Thuế bảo vệ môi trường	27.733.239	-	-	27.733.239
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.008.778.910	1.008.778.910	-
<b>Cộng</b>	<b>2.754.627.409</b>	<b>1.079.084.223</b>	<b>3.803.829.228</b>	<b>29.882.404</b>
<b>13.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	743.816.298	743.816.298
Thuế thu nhập cá nhân	10.394.626	10.394.626	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.394.626</b>	<b>10.394.626</b>	<b>743.816.298</b>	<b>743.816.298</b>

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2023

**14 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>14.1. Ngắn hạn</b>		
- KPCĐ	29.446.600	12.997.000
- BHXH, BHYT, BHTN	-	32.134
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	326.436.672.770	2.308.937.707.997
<b>Cộng</b>	<b>326.466.119.370</b>	<b>2.308.950.737.131</b>
<b>(*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:</b>		
<b>Lãi sử dụng vốn phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	<b>287.598.203.063</b>	<b>581.304.777.309</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm <sup>(1)</sup>	54.737.529.411	11.444.536.261
+ Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín <sup>(2)</sup>	103.328.429.864	90.700.273.973
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Du lịch Hiệp Ân <sup>(3)</sup>	-	194.993.232.877
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Đức LA <sup>(4)</sup>	24.687.748.493	96.922.006.575
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn <sup>(5)</sup>	1.895.543.965	92.500.529.770
+ Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Phú An <sup>(6)</sup>	102.948.951.330	89.151.307.494
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc <sup>(7)</sup>	-	5.592.890.410
<b>Hợp tác kinh doanh (Phần gốc chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn)</b>	<b>-</b>	<b>1.692.000.000.000</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm <sup>(1)</sup>	-	230.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín <sup>(2)</sup>	-	270.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Du lịch Hiệp Ân <sup>(3)</sup>	-	270.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Đức LA <sup>(4)</sup>	-	332.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn <sup>(5)</sup>	-	270.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Phú An <sup>(6)</sup>	-	270.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc <sup>(7)</sup>	-	50.000.000.000
<b>Các khoản phải trả khác</b>	<b>32.994.636.823</b>	<b>32.976.453.834</b>
+ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Cổ tức)	6.234.745.889	6.234.745.889
+ Trịnh Thị Bao <sup>(8)</sup>	15.121.428.572	15.121.428.572
+ Đinh Thị Yến <sup>(8)</sup>	2.185.714.285	2.185.714.285
+ Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà TP.HCM	-	145.665.000
+ Nguyễn Trung Bình	6.174.900.000	6.174.900.000
+ Đối tượng khác	3.277.848.077	3.114.000.088
<b>Lãi vay Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn</b>	<b>5.843.832.884</b>	<b>2.656.476.854</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2023

**14 . PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>14.2. Dài hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.362.167.535.126	5.449.733.231.980
<b>Cộng</b>	<b>2.362.167.535.126</b>	<b>5.449.733.231.980</b>
<b>(*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:</b>		
<b>Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh (Phần gốc)</b>	<b>2.295.000.000.000</b>	<b>4.542.000.000.000</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm <sup>(1)</sup>	595.000.000.000	540.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín <sup>(2)</sup>	850.000.000.000	830.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Du lịch Hiệp Ân <sup>(3)</sup>	-	830.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Đức LA <sup>(4)</sup>	-	710.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn <sup>(5)</sup>	-	802.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Phú An <sup>(6)</sup>	850.000.000.000	830.000.000.000
<b>Các khoản phải trả khác</b>	<b>67.167.535.126</b>	<b>907.733.231.980</b>
+ Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X	-	850.625.769.000
+ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	15.424.979.222	15.424.979.222
+ Nguyễn Tuấn Kiệt	51.742.555.904	41.682.483.758

**Ghi chú:**

<sup>(1)</sup> Hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm (“Bảo Tâm”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác số 01/06/2021/HĐ.INV- BT ngày 08/06/2021. Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Tâm góp 770 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Số dư Bảo Tâm đã góp vào Công ty là 595 tỷ đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Tâm khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Tâm đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,73%/năm, 6 tháng cuối năm là 12,93%/năm.

<sup>(2)</sup> Hợp tác với Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín (“Bảo Tín”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác số 13/HĐ.INV-HTBT ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Tín góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Số dư Bảo Tín đã góp vào Công ty là 850 tỷ đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Tín khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Tín đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,18%/năm, 6 tháng cuối năm là 12,8%/năm.

<sup>(3)</sup> Hợp tác với Công ty CP Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Du lịch Hiệp Ân (“Hiệp Ân”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐ.INV-HA ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Hiệp Ân góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Hiệp Ân. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Hiệp Ân khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Hiệp Ân đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2023 là 13,06%/năm.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 14 . PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

#### Ghi chú (tiếp theo):

(4) Hợp tác với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Minh Đức LA (“Minh Đức LA”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ ngày 16/07/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Minh Đức LA góp 1.050 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Minh Đức LA. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Minh Đức LA khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Minh Đức LA đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,02%/năm, 6 tháng cuối năm là 13,15%/năm.

(5) Hợp tác với Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn (“Phát triển Sài Gòn”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/HĐ.INV-PTSG ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Phát triển Sài Gòn góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Phát triển Sài Gòn khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Phát triển Sài Gòn đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2023 là 9,78%/năm.

(6) Hợp tác với Công ty CP Đô Thị Sinh Thái Phú An (“Phú An”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HĐ.INV-STPA ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Phú An góp 1.100 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Số dư Phú An còn góp vào Công ty là 850 tỷ đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Phú An khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Phú An đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,71%/năm, 6 tháng cuối năm là 12,8%/năm.

(7) Hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc (“Bảo Lộc”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”) Theo hợp đồng hợp tác số 02/06/2021/HĐ.INV-BL ngày 14/06/2021. Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Lộc góp 450 tỷ đồng, thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Bảo Lộc. Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Lộc khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Lộc đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2023 là 10,30%/năm.

(8) Khoản lãi vay hợp đồng nhận góp vốn dự án Hưng Phú từ 2014.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>37.001.610.500</b>	<b>14.336.204.255</b>	<b>(263.791.127.494)</b>	<b>(4.356.292.739)</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	(263.791.127.494)	(4.356.292.739)
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	(285.631.241)	(285.631.241)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>				<b>(2.964.864.824)</b>	<b>(2.964.864.824)</b>
<b>(Số dư đầu năm nay)</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>37.001.610.500</b>	<b>14.336.204.255</b>	<b>(267.041.623.559)</b>	<b>(7.606.788.804)</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	(267.041.623.559)	(7.606.788.804)
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	(14.028.792.464)	(14.028.792.464)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>37.001.610.500</b>	<b>14.336.204.255</b>	<b>(281.070.416.023)</b>	<b>(21.635.581.268)</b>

11729  
CÔNG TY  
TNHH  
VỤ TƯ V  
ẤNH KẾ  
KIỂM TO  
HÀ NAM  
TRPH

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ %	Số đầu năm	Tỷ lệ %
Nguyễn Tiên Long	18.524.580.000	8,90%	18.524.580.000	8,90%
Nguyễn Thị Thanh Bình	41.096.570.000	19,75%	41.096.570.000	19,75%
Nguyễn Thị Hà	51.251.100.000	24,63%	51.251.100.000	24,63%
Nguyễn Tuấn Kiệt	48.839.130.000	23,47%	48.839.130.000	23,47%
Cổ đông khác	48.385.640.000	23,25%	48.385.640.000	23,25%
<b>Cộng</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>100,00%</b>

#### 15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	208.097.020.000	208.097.020.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

#### 15.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.809.702	20.809.702
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.809.702	20.809.702
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**Ghi chú:** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

#### 15.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	14.336.204.255	14.336.204.255
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.540.844.783	4.540.844.783

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 16 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 16.1. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	153,09	192,69

#### 16.2. Nợ khó đòi đã xử lý (\*)

Đối tượng	Số nợ đã xử lý	Thời điểm xóa sổ
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>11.517.115.507</b>	
Trường Đại học Y Dược TP.HCM	5.037.695.589	31/12/2021
Công ty TNHH Laguna Việt Nam	2.950.412.473	31/12/2021
Bệnh viện Thống Nhất	1.088.015.116	31/12/2021
Đối tượng khác	2.440.992.329	31/12/2021
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>5.399.899.557</b>	
Công ty Cổ phần Thương mại Tam Đại Kim	2.038.409.638	31/12/2021
Công ty Cổ phần Nam Sông Hồng Đầu Tư	829.289.940	31/12/2021
Đối tượng khác	2.532.199.979	31/12/2021
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>838.081.703</b>	31/12/2021
<b>Các khoản tạm ứng</b>	<b>335.025.133</b>	31/12/2021
<b>Các khoản phải thu về cầm cố</b>	<b>944.612</b>	31/12/2021
<b>Cộng</b>	<b>18.091.066.512</b>	

**Ghi chú:** (\*) Công nợ khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% và thực hiện xóa sổ theo Biên bản xử lý công nợ số 02/2021/BB-INV ngày 04/03/2021 và Biên bản xử lý công nợ 03/2021/BB-INV ngày 05/03/2021.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bất động sản (chuyển tên quyền sở hữu của khách hàng)	5.157.546.670	-
<b>Cộng</b>	<b>5.157.546.670</b>	<b>-</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại (chuyển tên quyền sở hữu của khách hàng)	5.157.546.670	-
<b>Cộng</b>	<b>5.157.546.670</b>	<b>1729</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chung cư Dự án Babylon	234.360.900	1.329.309.936
- Chi phí khác	46.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>280.360.900</b>	<b>1.329.309.936</b>

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	220.734.197.298	664.475.449.630
<b>Cộng</b>	<b>220.734.197.298</b>	<b>664.475.449.630</b>

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	3.187.356.030	2.445.166.716
- Chi phí lãi phải trả từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	219.396.416.715	659.365.849.863
<b>Cộng</b>	<b>222.583.772.745</b>	<b>661.811.016.579</b>

#### 6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập từ xóa nợ	-	9.607.740.075
- Thanh lý tài sản cố định	40.000.000	-
- Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	50.000.000	175.000.000
- Các khoản khác	166.054	65.001.450
<b>Cộng</b>	<b>90.166.054</b>	<b>9.847.741.525</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 7. CHI PHÍ KHÁC

- Các khoản phạt
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.313.876.995	6.972.599.926
84.132.559	-
<b>2.398.009.554</b>	<b>6.972.599.926</b>

### 8. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Thuế, phí, lệ phí
- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
34.940.510	25.878.000
2.964.420.692	1.802.471.980
6.459.842.564	673.052.660
3.000.000	3.000.000
128.808.851	319.751.144
<b>9.591.012.617</b>	<b>2.824.153.784</b>

### 9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
34.940.510	34.263.906
2.964.420.692	1.802.471.980
6.563.150.064	5.318.143.492
308.862.251	328.778.739
<b>9.871.373.517</b>	<b>7.483.658.117</b>

### 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	1.671.742.171
-	-
<b>-</b>	<b>1.671.742.171</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)

*Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:*

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(14.028.792.464)	1.386.110.930
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.398.009.554	6.972.599.926
<i>Các khoản phạt (chi phí khác)</i>	2.398.009.554	6.972.599.926
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	(11.630.782.910)	8.358.710.856
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	1.671.742.173,03
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	-	1.671.742.173,03
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-

### 11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(14.028.792.464)	(285.631.241)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.809.702	20.809.702
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(674)</b>	<b>(14)</b>

### 12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(14.028.792.464)	(285.631.241)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.809.702	20.809.702
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(674)</b>	<b>(14)</b>

### VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không có.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	7.050.000.000

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	33.824.000.000

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

Công ty đang tiến hành khởi kiện Ngân hàng TMCP Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch 2 (BIDV- SGD2) về tranh chấp 04 thư bảo lãnh thực hiện hợp đồng số 022.1/2010/HĐBL-PGD6, số 022.2/2010/HĐBL-PGD6, số 022.3/2010/HĐBL-PGD6 và số 022.4/2010/HĐBL-PGD6 ký giữa Công ty và BIDV-SGD2 và bên có quyền và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Kiến trúc Mạnh Cường An. Công ty chưa ghi nhận các ảnh hưởng (nếu có) từ việc khởi kiện này.

Công ty đã tiến hành ký hợp đồng tư vấn pháp lý với Văn phòng Luật sư Nhân quyền trong việc thực hiện hợp đồng số 45/HĐXD ngày 07 tháng 04 năm 2008 với Trường Đại học Y dược TP. HCM về việc thực hiện xây dựng phần thân nhà cao 15 tầng, hàng rào, cổng của Bệnh viện Đại học Y dược TP. HCM tại số 215 Hồng Bàng, phường 11, quận 5, TP. HCM, số tiền mà Trường Đại học Y dược TP. HCM còn nợ là 13.520.792.000 VND.

Khoản công nợ phải trả cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP về chiếc xe trạm trộn bê tông 1.019.748.645 VND chưa được công ty chấp nhận bàn giao và thanh toán cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

#### 2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

#### 3 . Thông tin về các bên liên quan

##### 3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ/ Chức vụ	
Nguyễn Tiên Long	Cổ đông	
Nguyễn Thị Thanh Bình	Cổ đông	
Nguyễn Thị Hà	Cổ đông	
<b>Hội đồng quản trị</b>		
Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch	
Trần Ngọc Anh Quân	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 26/07/2023
Phan Văn Danh	Thành viên HĐQT	Bỏ nhiệm ngày 26/07/2023
Lê Hoàng Ân	Thành viên HĐQT	
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Phan Văn Danh	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm từ ngày 03/04/2023
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Đỗ Thị Hồng	Trưởng ban	
Nguyễn Trang Kim Yến	Thành viên	
Mai Thị Diệu	Thành viên	
<b>Kế toán trưởng</b>		
Nguyễn Thị Liễu	Kế toán trưởng	

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay
Nguyễn Tuấn Kiệt	Cho mượn tiền	10.670.602.368
	Thu lại tiền cho mượn	610.530.222

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Tuấn Kiệt	Phải trả khác	51.742.555.904	41.682.483.75

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như sau:

		Năm 2023	Năm 2022
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</b>			
Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Phan Văn Danh	Thành viên HĐQT	25.972.603	-
Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT (năm 2022)	-	50.307.370
Trần Ngọc Anh Quân	Thành viên HĐQT	34.027.397	60.000.000
Lê Hoàng Ân	Thành viên HĐQT	60.000.000	9.698.630
Đỗ Thị Hồng	Trưởng ban	60.000.000	60.000.000
Ngô Thị Thúy Hà	Thành viên BKS (năm 2022)	-	30.180.822
Ngô Ngọc Thanh	Thành viên BKS (năm 2022)	-	30.180.822
Nguyễn Trang Kim Yến	Thành viên	36.000.000	5.819.178
Mai Thị Diệu	Thành viên	36.000.000	5.819.178
<b>Lương của Ban Tổng Giám đốc</b>			
Trần Ngọc Anh Quân	Nguyên Tổng Giám đốc	90.000.000	295.750.000
Phan Văn Danh	Tổng Giám đốc	352.000.000	-

4. Điều chỉnh trong báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay:  
Không có.

### 5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2023, chỉ tiêu "Vốn chủ sở hữu" (mã số: 410) bị âm (21.635.581.268) đồng. Chỉ số này phản ánh khả năng sinh lời Công ty đang ở mức thấp và có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty bằng kết quả hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ tài chính của các Cổ đông. Ban Tổng Giám đốc công ty có kế hoạch tăng vốn thêm 1.800.000.000.000 đồng theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021.

### 6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

*Klam*

Nguyễn Thị Liễu

Kế toán trưởng

*Klam*

Nguyễn Thị Liễu



Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc

CÔNG TY

CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

XÂY DỰNG

QUẬN BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Phan Văn Danh