



**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18  
VÀ CÔNG TY CON**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/12/2023  
đã được kiểm toán



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	06 – 09
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	11 – 12
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất</i>	13– 43

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 và công ty con (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/12/2023.

### Khái quát

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 22 ngày 03/08/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp;
- Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán);
- Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 22 là 315.399.470.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 05/04/2022 thì Đại hội đã thông qua phương án phát hành riêng lẻ 55 triệu cổ phiếu (tương ứng vốn điều lệ theo mệnh giá là 550 tỷ đồng) cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Ngày 31/01/2024 Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT thông qua phương án phát hành riêng lẻ 25 triệu cổ phần (hiện tại việc phát hành cổ phiếu này vẫn chưa hoàn thành) và Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐQT thông qua chủ trương thành lập công ty con “Công ty Cổ phần Thực phẩm xanh IFOOD” với vốn điều lệ 2 tỷ đồng. Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2023 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quang Hải	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên	
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên	Đến ngày 01/08/2023

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/08/2023
Ông Bùi Quang Đông	Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/08/2023
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Dương Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 18/07/2023

213884  
CÔNG TY  
THIÊN HỮU H  
VỤ TƯ VẤN  
KINH KẾ TO  
KIỂM TOÁN  
M VIỆT  
P. HỒ CH

2388  
CÔNG T  
PHÂN  
MA  
G - T

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên

### Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám đốc	Từ ngày 03/08/2023
Ông Bùi Quang Đông	Tổng Giám đốc	Đến ngày 03/08/2023

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 cho Công ty.

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 hợp nhất 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 đã phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 43 và cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Nguyễn Trọng Hiền  
Tổng Giám đốc

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Số: 162/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Coma 18 và công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2023 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ lũy kế của Công ty là 302.139.865.654 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 294.941.031.370 VND) gần hết vốn đầu tư của chủ sở hữu. Ngoài ra, Công ty có các khoản nợ thuế và phạt chậm nộp thuế đến 31/12/2023 là gần 13 tỷ đồng và Công ty cũng đã trình bày các khoản vay đã quá hạn thanh toán với tổng giá trị hơn 128,1 tỷ đồng tại thuyết minh V.13 của Báo cáo tài chính hợp nhất. Những điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục và chưa bao gồm bất cứ sự điều chỉnh cần thiết nào đến vấn đề này.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Coma 18 tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2023 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 hợp nhất.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Cao Thị Hồng Nga**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 0613-2023-152-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Chí Thanh**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2819-2024-152-1

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>477.120.970.102</b>	<b>614.233.104.797</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>537.628.358</b>	<b>979.933.550</b>
1. Tiền	111		537.628.358	979.933.550
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>453.226.009.860</b>	<b>558.819.825.825</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	31.588.070.984	20.141.155.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	61.328.857.497	62.077.891.977
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	210.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	384.226.407.160	488.367.711.649
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(24.127.325.781)	(11.766.932.975)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.8	<b>15.279.542.387</b>	<b>46.358.555.925</b>
1. Hàng tồn kho	141		15.279.542.387	46.358.555.925
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>8.077.789.497</b>	<b>8.074.789.497</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.042.718	2.042.718
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	8.072.746.779	8.072.746.779
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>221.957.972.121</b>	<b>115.318.543.273</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>99.109.911.231</b>	<b>103.239.651.097</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	99.109.911.231	103.239.651.097
- Nguyên giá	222		119.382.589.654	121.363.960.563
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(20.272.678.423)	(18.124.309.466)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		675.000.000	675.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(675.000.000)	(675.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240	V.9	<b>122.848.060.890</b>	<b>12.078.892.176</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		122.848.060.890	12.078.892.176
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.2	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.000.000.000	1.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>699.078.942.223</b>	<b>729.551.648.070</b>

552138  
 CÔNG TY  
 CH NHIỆM  
 CH VỤ T  
 CHÍNH K  
 À KIỂM T  
 NAM VI  
 TP. H

238  
 NG  
 PH  
 MA  
 NG - T



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>544.939.609.792</b>	<b>567.677.339.481</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>544.904.872.475</b>	<b>567.454.061.663</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	166.336.640.350	129.612.932.214
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	7.152.470.308	54.440.395.374
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	21.052.325.263	18.345.786.294
4. Phải trả người lao động	314		2.325.372.366	938.376.401
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	129.691.112.320	155.961.946.056
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	454.999.999	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	33.258.186.222	29.702.947.250
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	184.633.765.647	178.451.678.074
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>34.737.317</b>	<b>223.277.818</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	5.000.000	197.599.988
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12	29.737.317	25.677.830
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>154.139.332.431</b>	<b>161.874.308.589</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410		<b>154.139.332.431</b>	<b>161.874.308.589</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.20	7.584.000.000	7.584.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	299.402.809	299.402.809
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	(302.139.865.654)	(294.941.031.370)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(294.941.031.370)	(288.375.292.449)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(7.198.834.284)	(6.565.738.921)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	V.20	5.095.449.666	5.618.059.918
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		127.900.875.610	127.914.407.232
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>699.078.942.223</b>	<b>729.551.648.070</b>

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	VI.1	66.138.358.271	83.224.739.215
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		66.138.358.271	83.224.739.215
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	11	VI.2	45.048.873.790	87.860.742.321
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		21.089.484.481	(4.636.003.106)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	324.929	10.760.135.914
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.322.521.587	1.623.843.366
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.322.521.587	1.123.843.366
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	18.800.716.983	11.330.657.516
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		(1.033.429.160)	(6.830.368.074)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	68.582.470.085	14.171.312.187
13. Chi phí khác	32	VI.7	74.757.347.344	13.972.235.761
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	40		(6.174.877.259)	199.076.426
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		(7.208.306.419)	(6.631.291.648)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		4.059.487	25.677.830
<b>18. Lợi nhuận sau thuế</b>	60		(7.212.365.906)	(6.656.969.478)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(7.198.834.284)	(6.565.738.921)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(13.531.622)	(91.230.557)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	VI.9	(228)	(208)
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	71	VI.9	(228)	(208)

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián 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>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(7.208.306.419)</b>	<b>(6.631.291.648)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.333.389.788	4.169.549.658
- Các khoản dự phòng	03		12.360.392.806	2.967.389.582
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.903.285)	(10.760.135.914)
- Chi phí lãi vay	06		3.322.521.587	1.123.843.366
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(28.586.401.859)	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(16.780.307.382)</b>	<b>(9.130.644.956)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.959.166.159	(37.360.661.052)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(79.690.155.176)	56.454.819.743
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.470.672.325)	40.143.554.813
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	2.261.792.675
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(996.724.164)	(121.645.839)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(6.812.817.810)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		71.481.257.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(130.263.589.685)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(6.497.435.888)</b>	<b>(84.829.192.111)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(818.181.818)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.093.500.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(800.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		590.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	88.760.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		324.929	135.914
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>65.643.111</b>	<b>88.760.135.914</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		32.236.900.000	130.925.778.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(26.247.412.415)	(134.793.041.302)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. 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>5.989.487.585</b>	<b>(3.867.263.302)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(442.305.192)</b>	<b>63.680.501</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>979.933.550</b>	<b>916.253.049</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>537.628.358</b>	<b>979.933.550</b>

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** Năm 2023

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 22 ngày 03/08/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của công ty được đặt tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 22 là 315.399.470.000 đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 59 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 61 người).

#### **Công ty con được hợp nhất**

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô

+ Địa chỉ: Số 349 phố Vũ Tông Phan, Phường Khương Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

+ Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty mẹ: 60%.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp; Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

Do Công ty hoạt động kinh doanh trên nhiều lĩnh vực nên chu kỳ sản xuất kinh doanh không thể xác định được.

#### **5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

##### **+ Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản:**

Địa chỉ: Km 10 đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

##### **+ Chi nhánh Xây lắp, công nghiệp và Giao thông:**

Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**+ Chi nhánh Thanh Oai:**

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh Oai, Km3 QL21B, xã Bích Hòa, Huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

**+ Chi nhánh Thương mại và Xây dựng:**

Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Chánh (đường Phùng Hưng mới), Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

**+ Chi nhánh Cụm công nghiệp Thanh Oai – Công ty Cổ phần Coma 18:**

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh Oai, Km3 QL21B, Xã Bích Hòa, Huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 công ty có công ty con như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ Phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	320.000.000.000	60%	60%

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

**1. Cơ sở hợp nhất**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này.

Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất: Các số dư trong nội bộ Công ty, các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị được đầu tư.

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập báo cáo Tài chính hợp nhất.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính 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.

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

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

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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào 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 trong năm.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 45	07 – 45
- Máy móc, thiết bị	06 – 10	06 – 10
- Phương tiện vận tải	08 – 09	08 – 09
- Thiết bị văn phòng	05	05
- Giá trị thương hiệu	10	10

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

**8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phân tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, Nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam được xác lập.

**13. Nguyên tắc và phương pháp 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 sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*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.

*Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản*

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Các khoản giảm trừ doanh thu*

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư....

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

**17. 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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**19. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

**20. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**21. 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 hình thức pháp lý.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	199.791.625	842.244.099
Tiền gửi ngân hàng	337.836.733	137.689.451
<b>Cộng</b>	<b>537.628.358</b>	<b>979.933.550</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào đơn vị khác*

Đối tượng	31/12/2023		01/01/2023	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Comare	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.000.000.000</b>		<b>1.000.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư		1.000.000.000		1.000.000.000
<b>Giá trị thuần</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>31.588.070.984</b>	<b>20.141.155.174</b>
Công ty Cổ phần phát triển Công nghiệp	2.810.154.777	2.812.766.399
Tổng Công ty Xây dựng công nghiệp VN	3.452.129.000	3.452.129.000
Công ty TNHH phát triển Bắc Việt	1.371.000.000	1.371.000.000
Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON	9.546.701.689	-
Các đối tượng khác	14.408.085.518	12.505.259.775
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>31.588.070.984</b>	<b>20.141.155.174</b>

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Phải thu về cho vay**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>210.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc (*)	210.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>210.000.000</b>	-

(\*) Cho Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc vay theo Hợp đồng số 1511/2023/COMA18-VIDEC ngày 15/11/2023. Số tiền cho vay: 800.000.000 VND, mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 0%. Số dư khoản cho vay đến 31/12/2023 là 210.000.000 VND.

c) Phải thu về cho vay với bên liên quan: Không có.

**5. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>61.328.857.497</b>	<b>62.077.891.977</b>
VP tư vấn & chuyển giao công nghệ XD	391.879.000	391.879.000
Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Thịnh An	-	218.000.000
Công ty CP thép Tường Minh	438.500.000	438.500.000
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ECO	37.801.848.000	37.801.848.000
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	20.283.729.147	20.283.729.147
Các đối tượng khác	2.412.901.350	2.943.935.830
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>61.328.857.497</b>	<b>62.077.891.977</b>

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Phải thu khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>384.226.407.160</b>	<b>488.367.711.649</b>
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	12.308.622.125
Tạm ứng	14.879.154.257	25.091.704.777
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu)	-	9.342.968.444
Phải thu Ông Lê Xuân Sơn (*)	93.500.000.000	93.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Potential Fund (**)	218.500.000.000	218.500.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc (***)	56.518.743.000	128.000.000.000
Phải thu khác	823.509.903	1.624.416.303
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>384.226.407.160</b>	<b>488.367.711.649</b>

**c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.**

- (\*) Phải thu Ông Lê Xuân Sơn là khoản thanh toán để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Qui Nhơn theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần ngày 12/03/2018 nhưng không tiếp tục thực hiện và tiến hành thanh lý theo biên bản thanh lý ngày 02/05/2019. Đến ngày 17/01/2024 Ông Lê Xuân Sơn đã hoàn trả đủ số tiền này cho Công ty.
- (\*\*) Phải thu Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Potential Fund là khoản hợp tác đầu tư thực hiện dự án theo hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0206/2022/HĐHT/KINHDO-POTENTIAL ngày 02/06/2022 và phụ lục hợp đồng ký ngày 02/06/2023.
- (\*\*\*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc là khoản tiền góp vốn góp vốn hợp tác thực hiện dự án đầu tư tại Dự án: Xây dựng nhà ở liền kề thương mại thành phố xanh tại xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, Hà Nội theo Hợp đồng góp vốn số 289/2022/HĐGV/VIDEC-COMA18 ngày 28/09/2022 với phần góp vốn của công ty là 160 tỷ đồng. Theo Biên bản làm việc được các bên hợp tác thống nhất thì khoản tiền đã góp vốn hợp tác thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng góp vốn số 289/2022/HĐGV/VIDEC-COMA18 ngày 28/09/2022 được giảm 72.981.257.000 đồng và khoản góp vốn hợp tác còn lại tại ngày 31/12/2023 là 56.518.743.000 đồng.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Nợ Xấu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu) Tổng Công ty Xây dựng công nghiệp VN (CT Thái Nguyên) Các đối tượng khác	-	-	9.342.968.444	4.671.484.222
	3.452.129.000	3.452.129.000	3.452.129.000	1.726.064.500
	20.677.568.656	20.675.196.781	15.334.000.905	5.369.384.253
<b>Cộng</b>	<b><u>24.129.697.656</u></b>	<b><u>24.127.325.781</u></b>	<b><u>28.129.098.349</u></b>	<b><u>11.766.932.975</u></b>

**8. Hàng tồn kho**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	31.079.013.538	-
Hàng hóa bất động sản	15.279.542.387	-	15.279.542.387	-
<b>Cộng</b>	<b><u>15.279.542.387</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>46.358.555.925</u></b>	<b><u>-</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Dự án Khu công nghiệp Nhuận Trạch - Hòa Bình	-	-	3.812.169.942	3.812.169.942
- Dự án Khu công nghiệp Kim Thành - Hải Dương	122.848.060.890	122.848.060.890	8.266.722.234	8.266.722.234
<b>Cộng</b>	<b>122.848.060.890</b>	<b>122.848.060.890</b>	<b>12.078.892.176</b>	<b>12.078.892.176</b>

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	114.033.405.645	1.356.519.010	5.670.385.953	303.649.955	121.363.960.563
Số tăng trong năm	818.181.818	-	-	-	818.181.818
Số giảm trong năm	-	-	2.799.552.727	-	2.799.552.727
- Thanh lý nhượng bán	-	-	2.799.552.727	-	2.799.552.727
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>114.851.587.463</b>	<b>1.356.519.010</b>	<b>2.870.833.226</b>	<b>303.649.955</b>	<b>119.382.589.654</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>					
Số dư đầu năm	12.943.768.321	1.177.981.774	3.698.909.416	303.649.955	18.124.309.466
Khấu hao trong năm	3.502.099.605	122.822.945	231.077.490	-	3.856.000.040
Giảm trong năm	-	-	1.707.631.083	-	1.707.631.083
- Thanh lý nhượng bán	-	-	1.707.631.083	-	1.707.631.083
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>16.445.867.926</b>	<b>1.300.804.719</b>	<b>2.222.355.823</b>	<b>303.649.955</b>	<b>20.272.678.423</b>
<b>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</b>					
Tại ngày đầu năm	101.089.637.324	178.537.236	1.971.476.537	-	103.239.651.097
Tại ngày cuối năm	98.405.719.537	55.714.291	648.477.403	-	99.109.911.231

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 2.365.518.170 đồng.
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 89.970.441.327 đồng.

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Tài sản cố định vô hình khác</b>	
<b>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</b>		
Số dư đầu năm		675.000.000
Số tăng trong năm		-
Số giảm trong năm		-
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>675.000.000</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>		
Số dư đầu năm		675.000.000
Khấu hao trong năm		-
Giảm trong năm		-
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>675.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</b>		
Tại ngày đầu năm		-
<b>Tại ngày cuối năm</b>		<b>-</b>

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 675.000.000 đồng.
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng.

**12. Thuế hoãn lại phải trả**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	29.737.317	25.677.830
<b>Cộng</b>	<b>29.737.317</b>	<b>25.677.830</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

- (a1) Vay cá nhân và đối tượng khác theo các hợp đồng vay vốn nhằm bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0% đến 10%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng tín chấp.
- (b1) Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long (Tên cũ là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long) theo Hợp đồng tín dụng số 20/HĐTĐ-DH/180609/PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 và các phụ lục bổ sung, hạn mức cấp tín dụng là 275.000.000.000 VND theo phụ lục hợp đồng tín dụng số 20/ĐTĐ-DH/180609/PVFCTL-COMA18/PC03 ngày 17/05/2012. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền sử dụng đất; Thanh toán các chi phí thuộc tổng mức đầu tư dự án Tòa nhà cao cấp Westa – Văn Mỗ - Hà Đông; Thanh toán lãi vay theo Hợp đồng này trong thời gian ân hạn. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2009 là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225685, mã số quản lý: CQ-1244 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/07/2009; Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn số 08/HĐTCSP/180609/PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 và các phụ lục là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn vay, vốn huy động từ các nguồn khác và vốn tự có thuộc dự án đầu tư Xây dựng Tòa nhà Cao cấp WESTA – Văn Mỗ -Hà Đông – Hà Nội; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC/28032012/PVFCTL-Coma 18 ngày 28/03/2012 là Giá trị Hợp đồng chuyển giao hạ tầng lô đất tại VP6 dự án khu dịch vụ Tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội (Hợp đồng số 36/HUD-SGDBĐS ngày 08/02/2010 giữa Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty Cổ phần Coma 18) và thỏa thuận quản lý nguồn thu số 01/TTQLNT/28032012/PVFCTLCOMA18 ngày 28/03/2012. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 124.772.784.833 VND (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 124.772.784.833 VND và đã quá hạn thanh toán là 124.772.784.833 VND).
- (b2) Vay Tổng công ty Cơ khí Xây dựng theo Hợp đồng (về việc nhận nợ vốn vay kiêm kế hoạch trả nợ) số 48/HĐNV/COMA-COMA18 ngày 14/03/2016, thời hạn vay không quá 21 tháng, lãi suất: được tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty Cơ khí và Xây dựng vay vốn tại thời điểm tính lãi. Mục đích sử dụng tiền vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 là 3.349.607.119 VND (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 3.349.607.119 VND và đã quá hạn thanh toán là 3.349.607.119 VND).
- (b3) Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay từng lần số 892/2019/HĐCV.II.16 ngày 12/12/2019, số tiền vay là 988.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số 891/2019/HĐTC/II.16 ngày 12/12/2019. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 là 197.599.984 (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 197.599.984 VND).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**14. Phải trả người bán**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>166.336.640.350</b>	<b>166.336.640.350</b>	<b>129.612.932.214</b>	<b>129.612.932.214</b>
Công ty TNHH một thành viên XD&TM Lê Nguyễn	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936
Tổng Công ty 36	75.289.883.653	75.289.883.653	76.572.448.653	76.572.448.653
Công ty TNHH Tùng Phương	43.033.965.000	43.033.965.000	10.482.066.000	10.482.066.000
Công ty Cổ phần đầu tư FIDEL	11.000.000.000	11.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH SX TM Việt Phát	1.781.623.871	1.781.623.871	1.781.623.871	1.781.623.871
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235
Công ty TNHH HAWEE Cơ điện	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng - Phụ phí	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842
Công ty Đầu tư Xây dựng và XNK Việt Nam	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000
Công ty CP Xây dựng FIVE - STAR Việt Nam	8.345.490.468	8.345.490.468	-	-
Các đối tượng khác	16.450.323.459	16.450.323.459	18.341.439.791	18.341.439.791
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>166.336.640.350</b>	<b>166.336.640.350</b>	<b>129.612.932.214</b>	<b>129.612.932.214</b>

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**15. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>7.152.470.308</b>	<b>54.440.395.374</b>
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng - CT TT Hội nghị quốc gia	822.405.509	1.122.405.509
Tổng Công ty cơ khí xây dựng - CT: Formosa	2.266.469.565	2.266.469.565
Công ty CP phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	903.636.364	903.636.364
Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON	-	46.841.910.458
Các đối tượng khác	3.159.958.870	3.305.973.478
	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.152.470.308</b>	<b>54.440.395.374</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023	Phải nộp, điều chỉnh giảm trong năm	Đã nộp trong năm	31/12/2023
<b>a) Phải nộp</b>	<b>18.345.786.294</b>	<b>5.067.437.975</b>	<b>2.360.899.006</b>	<b>21.052.325.263</b>
Thuế giá trị gia tăng	4.903.324.381	8.111.364.451	1.105.844.159	11.908.844.673
Thuế thu nhập cá nhân	260.678.707	287.942.129	44.367.914	504.252.922
Thuế đất, tiền thuê đất	581.068.896	596.931.104	1.178.000.000	-
Thuế khác	12.600.714.310	(3.928.799.709)	32.686.933	8.639.227.668
<b>b) Phải thu</b>	<b>8.072.746.779</b>	-	-	<b>8.072.746.779</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.072.746.779	-	-	8.072.746.779

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**17. Chi phí phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>129.691.112.320</b>	<b>155.961.946.056</b>
Chi phí lãi vay, lãi quá hạn phải trả	124.140.729.346	150.401.333.782
Trích trước chi phí công trình	5.550.382.974	5.550.382.974
Chi phí phải trả khác	-	10.229.300
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>129.691.112.320</b>	<b>155.961.946.056</b>

**18. Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>33.258.186.222</b>	<b>29.702.947.250</b>
Kinh phí công đoàn	528.994.633	485.839.913
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN, BHTNBNN	667.288.153	627.912.097
Cổ tức phải trả	456.327.071	456.327.071
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.370.200.000	410.200.000
Lãi chậm nộp bảo hiểm	2.263.972.681	2.227.501.099
Phí bảo trì dự án Westa	6.965.410.195	7.212.842.215
Phải trả về cổ phần hóa	5.465.441.297	5.465.441.297
Công ty CP COMA ĐTPT Khu đô thị Công nghiệp UID	2.906.534.803	2.906.534.803
Công ty cổ phần đô thị và thương mại Tràng An	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả cá nhân huy động vốn	2.315.250.000	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	9.318.767.389	8.910.348.755
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.258.186.222</b>	<b>29.702.947.250</b>

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.1.

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>454.999.999</b>	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	454.999.999	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>454.999.999</b>	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**20. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển (*)	Lợi nhuận sau thuế Chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản
Số dư đầu năm trước	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	(288.375.292.449)	6.140.670.429
Lãi/(lỗ) trong năm trước				(6.565.738.921)	(522.610.511)
Giảm khác			(2.263.589.685)		
Số dư cuối năm trước	315.399.470.000	7.584.000.000	299.402.809	(294.941.031.370)	5.618.059.918
Số dư đầu năm nay	315.399.470.000	7.584.000.000	299.402.809	(294.941.031.370)	5.618.059.918
Lãi/(lỗ) trong năm nay				(7.198.834.284)	(522.610.252)
Giảm khác					
Số dư cuối năm nay	315.399.470.000	7.584.000.000	299.402.809	(302.139.865.654)	5.095.449.666

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023	(%)	01/01/2023	(%)
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	-	0,00%	181.000.000.000	57,39%
Ông Nguyễn Văn Đạt	76.200.000.000	24,16%	-	0,00%
Bà Trần Thị Liên	76.726.000.000	24,33%	-	0,00%
Vốn góp của cổ đông khác	162.473.470.000	51,51%	134.399.470.000	42,61%
<b>Cộng</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>100%</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**c) Vốn góp của chủ sở hữu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	315.399.470.000	315.399.470.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	315.399.470.000	315.399.470.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	31.539.947	31.539.947
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu mua lại</b>	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng)

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	14.934.644.545
Doanh thu thi công xây dựng	47.567.759.383	21.686.863.443
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	18.570.598.888	46.603.231.227
<b>Cộng</b>	<b>66.138.358.271</b>	<b>83.224.739.215</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	8.712.826.364
Giá vốn thi công xây dựng	38.087.510.240	19.365.531.079
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	6.961.363.550	59.782.384.878
<b>Cộng</b>	<b>45.048.873.790</b>	<b>87.860.742.321</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	324.929	135.914
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	10.760.000.000
<b>Cộng</b>	<b>324.929</b>	<b>10.760.135.914</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay, lãi chậm thanh toán	3.322.521.587	1.123.843.366
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.322.521.587</b>	<b>1.623.843.366</b>

**5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a) Chi phí bán hàng</b>	-	-
<b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.800.716.983</b>	<b>11.330.657.516</b>
Chi phí lương CBCNV	3.717.434.955	4.278.954.030
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	207.634.839	534.023.095
Chi phí khấu hao TSCĐ	282.021.608	491.566.099
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	12.360.392.806	2.467.389.582
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	55.055.804	644.727.644
Chi phí khác	2.178.176.971	2.913.997.066

**c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Không có**

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	1.578.356	-
Thu phí dịch vụ, phí gửi xe tại chung cư Westa	2.723.215.865	2.803.737.795
Thu nhập từ cho thuê kho bãi, mặt bằng	5.681.753.395	11.367.574.392
Thu nhập khác	60.175.922.469	-
<b>Cộng</b>	<b>68.582.470.085</b>	<b>14.171.312.187</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt, chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	979.093.985	5.765.575.668
Tiền thuê đất tại cụm công nghiệp Thanh Oai	2.007.272.728	3.345.984.790
Chi phí cho thuê kho bãi, mặt bằng	4.945.889.622	4.637.302.700
Chi phí dự phòng phải trả	31.515.742.735	-
Chi phí khác	35.309.348.274	223.372.603
<b>Cộng</b>	<b>74.757.347.344</b>	<b>13.972.235.761</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(7.208.306.419)</b>	<b>(6.631.291.648)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	7.174.555.891	3.269.741.519
- Các khoản điều chỉnh tăng	15.477.552.911	9.619.948.851
+ Chi phí không được khấu trừ	13.846.032.667	8.466.248.886
+ Chi phí lãi vay loại trừ	1.631.520.244	1.123.715.465
+ Các khoản chênh lệch không tính thuế hoãn lại	-	29.984.500
- Các khoản điều chỉnh giảm	8.302.997.020	6.350.207.332
+ Các khoản chênh lệch không tính hoãn lại	20.297.434	128.389.151
+ Chuyển lỗ các năm trước	8.282.699.586	6.221.818.181
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>(33.750.528)</b>	<b>(3.361.550.129)</b>
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(7.198.834.284)	(6.565.738.921)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(7.198.834.284)	(6.565.738.921)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	31.539.947	31.539.947
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(228)</b>	<b>(208)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(228)</b>	<b>(208)</b>

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu vật liệu, CCDC	207.634.839	920.779.334
Chi phí nhân công	6.028.812.953	7.452.346.661
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.333.389.788	4.169.549.658
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	113.228.217.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.716.189.237	21.127.998.021
Chi phí khác	14.538.183.136	4.531.922.387
<b>Cộng</b>	<b>179.052.426.953</b>	<b>38.202.596.061</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền hợp nhất**

Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chuyển tiền cho vay sang góp vốn hợp tác kinh doanh	-	218.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>218.500.000.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng.  
Trong năm 2023, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Lê Văn Biên	Chủ tịch HĐQT - Đến ngày 05/12/2022	-	110.000.000
Ông Nguyễn Văn Tĩnh	Phó Tổng Giám đốc - Đến ngày 13/06/2022	-	81.116.000
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên HĐQT - Đến ngày 01/08/2023 và Tổng Giám đốc - Đến ngày 01/08/2023	206.826.000	265.374.000
Ông Lê Quang Hải	Thành viên HĐQT - Đến ngày 05/12/2022 và Chủ tịch HĐQT từ ngày 05/12/2022	120.000.000	87.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022 và Tổng Giám đốc - Từ ngày 01/08/2023	165.460.000	7.000.000
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	84.000.000	7.000.000
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	84.000.000	7.000.000
<b>Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh	Thành viên - Đến ngày 02/12/2022	-	33.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	36.000.000	3.000.000
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	36.000.000	3.000.000
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	36.000.000	3.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác</b>			
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	284.535.600	252.011.381
Bà Dương Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc - Từ ngày 18/07/2023	58.791.000	-
Bà Đào Thanh Hiền	Kế toán trưởng - Đến ngày 01/07/2022	-	114.051.614
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Kế toán trưởng Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 22/07/2022	-	10.806.000
Ông Nguyễn Tiến Dương	Kế toán trưởng Từ ngày 22/07/2022	228.256.000	105.734.968

Trong năm 2023, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	Cùng đại diện pháp luật với Công ty mẹ đến ngày 16/02/2023	Chi phí thi công, xây dựng	-	9.659.914.412

Cho đến cuối năm, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan khác như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giá trị khoản phải thu/(phải trả) 31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	Công ty mẹ đến ngày 16/02/2023	Khoản phải trả	(11.000.000.000)	(12.000.000.000)
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Vay tiền	(1.615.000.000)	-
		Huy động vốn	(308.700.000)	-
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên HĐQT	Huy động vốn	(171.500.000)	-
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	449.602
		Huy động vốn	(171.500.000)	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)	
			31/12/2023	01/01/2023
Bà Dương Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc - Từ ngày 18/07/2023	Huy động vốn	(171.500.000)	-
Ông Nguyễn Tiến Dương	Kế toán trưởng	Vay tiền Huy động vốn	(500.000.000) (343.000.000)	- -
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	Cùng đại diện pháp luật với Công ty mẹ đến ngày 16/02/2023	Trả trước chi phí thi công, xây dựng	20.283.729.147	20.283.729.147

**2. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính hợp nhất nội bộ của Công ty.

**Khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau: Kinh doanh bất động sản, xây dựng, dịch vụ và khác. Thông tin báo cáo theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh như sau:

Năm nay	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ và khác	Cộng
- Doanh thu thuần và thu nhập khác	-	47.567.759.383	87.153.393.902	134.721.153.285
- Chi phí trực tiếp	-	38.087.510.240	85.041.232.481	123.128.742.721
- Các chi phí phân bổ	-	6.638.215.008	12.162.501.975	18.800.716.983
- Lợi nhuận trước thuế	-	2.842.034.135	(10.050.340.554)	(7.208.306.419)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	4.059.487	4.059.487
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.842.034.135	(10.054.400.041)	(7.212.365.906)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Năm trước	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ và khác	Cộng
- Doanh thu thuần và thu nhập khác	14.934.644.545	21.686.863.443	71.534.679.328	108.156.187.316
- Chi phí trực tiếp	8.712.826.364	19.365.531.079	75.378.464.005	103.456.821.448
- Các chi phí phân bổ	1.564.583.097	2.271.958.992	7.494.115.427	11.330.657.516
- Lợi nhuận trước thuế	4.657.235.084	49.373.372	(11.337.900.104)	(6.631.291.648)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	25.677.830	25.677.830
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.657.235.084	49.373.372	(11.363.577.934)	(6.656.969.478)

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	537.628.358	-	979.933.550	-
Phải thu khách hàng	31.588.070.984	14.261.789.679	20.141.155.174	3.785.996.180
Trả trước cho người bán	61.328.857.497	2.282.676.569	62.077.891.977	235.249.809
Phải thu về cho vay	210.000.000	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu khác	384.226.407.160	7.582.859.533	488.367.711.649	7.745.686.986
<b>Cộng</b>	<b>478.890.963.999</b>	<b>25.127.325.781</b>	<b>572.566.692.350</b>	<b>12.766.932.975</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách	
	31/12/2023	01/01/2023
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả cho người bán	166.336.640.350	129.612.932.214
Người mua trả tiền trước	7.152.470.308	54.440.395.374
Vay và nợ thuê tài chính	184.638.765.647	178.649.278.062
Chi phí phải trả	129.691.112.320	155.961.946.056
Các khoản phải trả khác	56.635.883.851	48.987.109.945
<b>Cộng</b>	<b>544.454.872.476</b>	<b>567.651.661.651</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem Thuyết minh V.10 và V.13). Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>544.449.872.476</b>	<b>5.000.000</b>	<b>544.454.872.476</b>
Phải trả người bán	166.336.640.350	-	166.336.640.350
Người mua trả tiền trước	7.152.470.308	-	7.152.470.308
Vay và nợ thuê tài chính	184.633.765.647	5.000.000	184.638.765.647
Chi phí phải trả	129.691.112.320	-	129.691.112.320
Các khoản phải trả khác	56.635.883.851	-	56.635.883.851
<b>Số đầu năm</b>	<b>567.454.061.663</b>	<b>197.599.988</b>	<b>567.651.661.651</b>
Phải trả người bán	129.612.932.214	-	129.612.932.214
Người mua trả tiền trước	54.440.395.374	-	54.440.395.374
Vay và nợ thuê tài chính	178.451.678.074	197.599.988	178.649.278.062
Chi phí phải trả	155.961.946.056	-	155.961.946.056
Các khoản phải trả khác	48.987.109.945	-	48.987.109.945

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**8. Số liệu so sánh**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 thì số lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2023 là 302.139.865.654 đồng, gần hết vốn đầu tư của chủ sở hữu; Khả năng thanh toán thấp; Các khoản nợ thuế và phạt chậm nộp thuế đến 31/12/2023 là gần 13 tỷ đồng và các khoản vay đã quá hạn thanh toán với tổng giá trị hơn 128,1 tỷ đồng. Các nội dung này gây ra sự nghi ngờ về tính phù hợp của việc giả định về hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 vẫn được lập trên cơ sở công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục do theo kế hoạch và mục tiêu kinh doanh của công ty trong thời gian tới là hiệu quả và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các kế hoạch kinh doanh đã đề ra, công ty sẽ dần tháo gỡ các khó khăn về tài chính, có lãi và Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**10. Các cam kết**

Theo thỏa thuận của Công ty và Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP ngày 11/04/2023 được công nhận bởi Tòa án Nhân dân Quận Hai Bà Trưng thì các bên đã thống nhất công ty sẽ thanh toán nợ vay, lãi vay, ứng tiền thi công và các khoản khác cho Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP với số tiền: 24.067.615.442 đồng. Công ty đã cam kết thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP theo lộ trình cụ thể như sau:

- Trước thời hạn ngày 01/10/2023: 300.000.000 đồng.
- Trước ngày 01/04/2024: 500.000.000 đồng.
- Trước ngày 31/03/2025: Thanh toán toàn bộ tiền nợ còn lại.

Nếu công ty thanh toán đúng theo cam kết thì sẽ được miễn không tính lãi và ngược lại sẽ bị tính lãi phát sinh từ ngày 04/04/2023 với lãi suất được tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP vay vốn tại thời điểm tính lãi.

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

