

Mẫu số B 01 – DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

**Tai ngày : 30/09/2024**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	100		317.853.374.162	373.910.155.119
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	110		1.875.107.375	13.284.243.384
1. Tiền	111	IV.1	1.875.107.375	13.284.243.384
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. CÁC KHOẢN 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		314.457.944.496	359.242.121.639
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	30.593.250.459	42.974.903.128
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	14.183.761.603	11.310.475.691
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		57.059.656.754	57.059.656.754
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	IV.6	170.000.000.000	170.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.4	124.162.774.066	159.438.584.452
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi(*)	137	IV.5	(88.690.734.763)	(88.690.734.763)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.149.236.377	7.149.236.377
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	140			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	150		1.520.322.291	1.383.790.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		776.505.993	639.973.798
3. Thuế và Các khoản phải thu nhà nước	153		743.816.298	743.816.298
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
(200 = 210+220+240+250+260)	200		2.535.535.574.253	2.330.785.284.423
<b>VI. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	210		34.615.350	34.615.350
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	4
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	IV.6		
6. Phải thu dài hạn khác	216	IV.4	34.615.350	34.615.350
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>			
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222	IV.8		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	IV.8		
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN</b>	<b>240</b>		<b>2.535.500.958.903</b>	<b>2.330.746.556.573</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	IV.9	2.535.500.958.903	2.330.746.556.573
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>			<b>4.112.500</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			4.112.500
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.853.388.948.415</b>	<b>2.704.695.439.542</b>



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	4
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+320)</b>	<b>300</b>		<b>2.880.014.859.983</b>	<b>2.726.331.020.810</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>1.966.006.560.283</b>	<b>347.132.701.110</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.10	3.815.757.879	3.830.470.194
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.11	41.161.950	29.882.404
4. Phải trả người lao động	314		107.425.219	495.187.500
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.12		
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV.13	1.945.731.173.593	326.466.119.370
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.14	11.770.196.859	11.770.196.859
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.540.844.783	4.540.844.783
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>914.008.299.700</b>	<b>2.379.198.319.700</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	IV.13	885.585.135.126	2.362.167.535.126
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.14	28.423.164.574	17.030.784.574
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)</b>	<b>400</b>		<b>(26.625.911.568)</b>	<b>(21.635.581.268)</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>		<b>(26.625.911.568)</b>	<b>(21.635.581.268)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	IV.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	IV.15	208.097.020.000	208.097.020.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	IV.15	37.001.610.500	37.001.610.500
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	IV.15	14.336.204.255	14.336.204.255
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	IV.15	(286.060.746.323)	(281.070.416.023)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	4
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(281.070.416.023)	(267.041.623.559)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4.990.330.300)	(14.028.792.464)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.853.388.948.415</b>	<b>2.704.695.439.542</b>

Người lập



Đinh Thị Phụng

Kế toán trưởng



Đinh Thị Phụng



Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Tổng giám đốc



Phan Văn Danh



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

152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Mã số thuế : 0301442227

Mẫu số B02 – DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

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

Quý 3 năm 2024

Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1		3.608.745.455		3.608.745.455
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			3.608.745.455		3.608.745.455
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10			0		0
4. Giá vốn hàng bán	11	V.2		0		223.053.400
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20			0		(223.053.400)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	5.563.087.025	8.071.763.707	16.566.733.865	212.061.569.515
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	V.4	6.435.032.193	6.520.558.661	18.512.757.926	213.313.745.384
- Trong đó lãi vay	23	V.4	894.615.755	540.806.605	2.011.952.447	2.612.430.039
8. Chi phí bán hàng	24	V.5		0		0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	961.318.159	6.496.560.484	2.851.287.916	8.351.071.236
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(1.833.263.327)	(4.945.355.438)	(4.797.311.977)	(9.826.300.505)
11. Thu nhập khác	31	V.7	16.419.750	5.000.000	21.842.430	50.000.000
12. Chi phí khác	32	V.8	0	381.264.362	214.860.753	622.230.543
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		16.419.750	(376.264.362)	(193.018.323)	(572.230.543)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(1.816.843.577)	(5.321.619.800)	(4.990.330.300)	(10.398.531.048)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9		0		0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			0		0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1.816.843.577)	(5.321.619.800)	(4.990.330.300)	(10.398.531.048)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10	(87)	(256)	(240)	(500)

Người lập

Kế toán trưởng

Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Tổng giám đốc

Đinh Thị Phụng

Đinh Thị Phụng



Phan Văn Danh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
Quý 3 Năm 2024

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>			0	0
1. Tiền thu bán hàng,cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		12.449.266.456	3.869.710.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.805.736.152)	(7.786.448.966)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.493.355.816)	(1.754.553.229)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			0
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			(1.973.318.835)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.063.929.743	18.888.418.139
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(92.750.488.899)	(6.579.530.104.195)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>	<b>20</b>		<b>(81.536.384.668)</b>	<b>(6.568.286.297.086)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				0
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			0
2. Tiền thu thanh lý ,nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			0
3. Tiền chi cho vay,mua các công cụ nợ của của đơn vị	23			0
4. Tiền thu hồi cho vay,bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		58.734.868.659	5.984.670.621.681
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			0
7. Tiền thu lãi cho vay ,cổ tức và lợi nhuận được chia	27			611.131.288.594
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>	<b>30</b>		<b>58.734.868.659</b>	<b>6.595.801.910.275</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>37</b>			0
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ,nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,mua lại cổ phiếu của DN	32			0
3. Tiền vay ngắn hạn,dài hạn nhận được	33		11.392.380.000	6.450.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(32.726.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			0
6. Cổ tức,lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			0
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>40</b>		<b>11.392.380.000</b>	<b>(26.276.000.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ(50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(11.409.136.009)</b>	<b>1.239.613.189</b>
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	IV.1	13.284.343.384	490.717.795
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			0
<b>- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>IV.1</b>	<b>1.875.107.375</b>	<b>1.730.330.984</b>

Người lập

Đinh Thị Phượng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Phượng



Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Tổng giám đốc

Phan Văn Danh

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P25, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM  
Điện thoại: (028) 3932 0678 Fax: (028) 3932 0679

BCTC của Văn phòng Công ty  
Quý 3/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2024



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

Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P25, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 3932 0678 Fax: (028) 3932 0679

BCTC của Văn phòng Công ty

Quý 3/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**

cho Quý 3/2024

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Thành lập**

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

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Tổng số nhân viên** đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 10 người (31 tháng 12 năm 2023 là 11 người).

**Công ty có các xí nghiệp như sau:**

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

Các xí nghiệp này đã ngưng hoạt động từ 2012.

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

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

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

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Hàng tồn kho***

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

**Tài sản cố định và khấu hao**

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**Đầu tư tài chính**

**Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

**Các khoản đầu tư khác**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

**Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**Các khoản đầu tư khác (tiếp theo)**

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

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

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

**Chi phí lãi vay**

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

**Chi phí chờ phân bổ**

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

**Phải trả và trích trước**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

**Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

**Doanh thu**

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

**Tiền lãi**

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

**Chi phí tài chính**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**Thuế hiện hành**

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

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

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

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

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

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

***Các bên liên quan***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

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

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Tiền mặt	36.144.553	74.037.939
Tiền gửi ngân hàng	<b>1.838.962.822</b>	<b>13.210.205.445</b>
<i>Tiền VND</i>	<i>1.835.424.287</i>	<i>13.206.666.910</i>
<i>Ngoại tệ</i>	<i>3.538.535</i>	<i>3.538.535</i>
<b>Cộng</b>	<b>1.875.107.375</b>	<b>13.284.243.384</b>

**2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b><i>Phải thu khách hàng xây lắp</i></b>	<b><i>25.381.666.635</i></b>	<b><i>25.381.666.635</i></b>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	6.132.239.823	6.132.239.823
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
Quý Phát triển nhà ở TPHCM	1.704.019.409	1.704.019.409
Đối tượng khác	3.353.401	3.353.401
<b><i>Phải thu khách hàng mua dự án</i></b>	<b><i>5.211.583.824</i></b>	<b><i>17.593.236.493</i></b>
Phải thu khách hàng mua chung cư Babylon	5.211.583.824	17.593.236.493
<b>Cộng</b>	<b>30.593.250.459</b>	<b>42.974.903.128</b>

**3. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng INVECO	1.878.056.671	1.878.056.671
Công ty Cổ phần XD Đô Thị & Khu Công Nghiệp	2.168.075.407	2.168.075.407
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1- Hà Nội	2.866.285.613	2.866.285.613
Công ty Luật Hợp Danh Toàn Cầu TV Group	3.780.000.000	3.780.000.000
Nhà cung cấp khác	3.491.343.912	618.058.000
<b>Cộng</b>	<b>14.183.761.603</b>	<b>11.310.475.691</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

**4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>124.162.774.066</b>	<b>159.438.584.452</b>
Tạm ứng	12.765.375.506	5.823.975.506
Viên Thị Minh Phương - Nguyễn Chí Linh	1.388.485.461	1.388.485.461
Đỗ Lương Ngọc	3.736.190.045	3.736.190.045
Đối tượng khác	7.640.700.000	699.300.000
Lãi cho vay	111.358.412.791	153.526.547.585
Công ty Cổ phần Him Lam ( Lãi vay )	111.358.412.791	153.526.547.585
Đối tượng khác	38.985.769	88.061.361
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>34.615.350</b>	<b>34.615.350</b>
Ký cược, ký quỹ	34.615.350	34.615.350
<b>Cộng</b>	<b>124.197.389.416</b>	<b>159.473.199.802</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

<b>ĐỐI TƯỢNG</b>	<b>Cuối kỳ</b>		<b>Đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<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
Quỹ Phát triển nhà ở TPHCM	1.704.019.409	1.704.019.409	1.704.019.409	1.704.019.409
Trường Đại học Y Dược TP.HCM	15.022.240.002	15.022.240.002	15.022.240.002	15.022.240.002
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	3.353.401	3.353.401	3.353.401	3.353.401
<b>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 CP XD Đô Thị & Khu Công Nghiệp	2.168.075.407	2.168.075.407	2.168.075.407	2.168.075.407
Công ty CP Đầu tư và Công Nghệ Inveco	1.878.056.671	1.878.056.671	1.878.056.671	1.878.056.671
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển XD 1-Hà Nội	2.866.285.613	2.866.285.613	2.866.285.613	2.866.285.613
Công ty TNHH TV và TK XD Đo Đặc Thành Vinh	109.868.000	109.868.000	109.868.000	109.868.000
Nhà cung cấp khác	234.690.000	234.690.000	234.690.000	234.690.000
<b>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>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>6.1 Ngắn hạn</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Him Lam	170.000.000.000	170.000.000.000
<b>6.2 Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>

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

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND</i>	<i>Thiết bị văn phòng VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	0	-	0
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	0	-	0
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	0	-	0
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	0	-	0
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-
Hết khấu hao đang sử dụng (NG)	0	-	0

**9. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>Dự án Investco Green City (*)</b>		
Chi phí đền bù	1.996.615.098.701	1.996.615.098.701
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	513.870.181.522	309.269.126.727
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.019.836.412	6.019.836.412
Lãi vay hợp tác đầu tư	0	0
Khác	7.164.979.350	7.011.631.815
<b>Cộng</b>	<b>2.535.500.958.903</b>	<b>2.330.746.556.573</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Công ty CP Licogi 16	3.347.712.622	3.347.712.622
Nhà cung cấp khác	468.045.257	482.757.572
<b>Cộng</b>	<b>3.815.757.879</b>	<b>3.830.470.194</b>

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

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
Thuế GTGT đầu ra	0	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	
Thuế thu nhập cá nhân	13.428.711	2.149.165
Các loại thuế khác	27.733.239	27.733.239
<b>Cộng</b>	<b>41.161.950</b>	<b>29.882.404</b>

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Ghi chú</b>	<b>Cuối kỳ VND</b>	<b>Đầu năm VND</b>
<b>13.1 Phải trả khác ngắn hạn</b>			
Tạm ứng - dư có		0	0
Kinh phí công đoàn		46.596.800	29.446.600
BHXH, BHYT, BHTN		29.275.650	
-Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn (*)		1.945.655.301.143	326.436.672.770
<b>(*) Chi tiết các khoản trả, phải nộp khác ngắn hạn tại ngày kết thúc quý 1 năm 2024 như sau</b>			
<b>Lãi sử dụng vốn phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>		<b>449.967.314.844</b>	<b>287.598.203.063</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm		78.445.348.589	54.737.529.411
Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín		185.002.950.412	103.328.429.864
Công ty CP XD TM DV DL Hiệp An			
Công ty CP ĐT và PT Minh Đức LA		0	24.687.748.493
Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn		1.895.543.965	1.895.543.965
Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An		184.623.471.878	102.948.951.330
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc			
<b>Hợp tác kinh doanh (Phần gốc chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn)</b>		<b>1.455.000.000.000</b>	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm		415.000.000.000	
Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín		520.000.000.000	
Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An		520.000.000.000	
<b>Các khoản phải trả khác</b>		<b>40.687.986.299</b>	<b>32.994.636.823</b>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội ( cổ tức )		6.234.745.889	6.234.745.889
Trịnh Thị Bao		15.121.428.572	15.121.428.572
Đinh Thị Yến		2.185.714.285	2.185.714.285
Nguyễn Trung Bình		6.174.900.000	6.174.900.000
Đối tượng khác		3.115.412.222	3.277.848.077
<b>Lãi vay Công ty CP Bất Động Sản Trường Sơn Land</b>		<b>7.855.785.331</b>	<b>5.843.832.884</b>
<b>Cộng</b>		<b>1.945.655.301.143</b>	<b>326.436.672.770</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>13.2 Phải trả khác dài hạn</b>			
-Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn (*)		885.585.135.126	2.362.167.535.126
<b>Phải trả về hợp đồng Hợp tác kinh doanh ( phần gốc )</b>		<b>840.000.000.000</b>	<b>2.295.000.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm		180.000.000.000	595.000.000.000
Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín		330.000.000.000	850.000.000.000
Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An		330.000.000.000	850.000.000.000
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		<b>45.585.135.126</b>	<b>67.167.535.126</b>
Tổng Công Ty Xây Dựng Hà Nội		15.424.979.222	15.424.979.222
Nguyễn Tuấn Kiệt		30.160.155.904	51.742.555.904
<b>Cộng</b>		<b>885.585.135.126</b>	<b>2.362.167.535.126</b>

**14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>Vay ngân hàng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Vay công ty</b>		<b>40.193.361.433</b>	<b>28.800.981.433</b>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội		11.770.196.859	11.770.196.859
Công ty CP Bất Động Sản Trường Sơn		28.423.164.574	17.030.784.574
<b>Vay cá nhân tại Văn phòng Công ty</b>			
<b>Cộng</b>		<b>40.193.361.433</b>	<b>28.800.981.433</b>
<i>Trong đó:</i>			
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		11.770.196.859	11.770.196.859
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		28.423.164.574	17.030.784.574

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Tình hình thay đổi chủ sở hữu

CHỈ TIÊU	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	208.097.020.000	37.001.610.500	14.336.204.255	(267.041.623.559)	(7.606.788.804)	
Lợi nhuận tăng trong năm trước				(14.028.792.464)	(14.028.792.464)	
Tăng/(giảm) vốn	0	-	-	-	-	
Lãi/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	-	
Giảm khác						
Số dư cuối năm trước	208.097.020.000	37.001.610.500	14.336.204.255	(281.070.416.023)	(21.635.581.268)	0
Tăng/(giảm) vốn	-	-	-	-	-	
Lãi/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	(4.990.330.300)	(4.990.330.300)
Giảm khác	0			-	-	
Số dư cuối kỳ	208.097.020.000	37.001.610.500	14.336.204.255	(286.060.746.323)	(26.625.911.568)	

12/03/2024



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**b. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

<i>Thành viên</i>	<i>Cuối kỳ VND</i>	<i>Tỷ lệ %</i>	<i>Đầu năm VND</i>	<i>Tỷ lệ %</i>
NGUYỄN TIÊN LONG			18.524.580.000	8,9
NGUYỄN THỊ NGỌC	42.814.330.000	20,58		
NGUYỄN THỊ THANH BÌNH	41.091.570.000	19,75	41.096.570.000	19,75
NGUYỄN TUẤN KIẾT	48.839.130.000	23,47	48.839.130.000	23,47
NGUYỄN THỊ HÀ	51.251.100.000	24,63	51.251.100.000	24,63
Cổ đông khác	24.100.890.000	11,58	48.385.640.000	23,25
<b>Cộng</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>100</b>	<b>208.097.020.000</b>	<b>100</b>

**Ghi chú:** Thuyết minh biến động vốn chủ sở hữu được lấy số liệu đến 14/10/2024 theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán của Tổng Công ty Lưu Ký và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam ký ngày 17/10/2024

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

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

**1. DOANH THU**

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

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Giá vốn hàng bán	0	0
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền gửi	1.245.929	465.077
Lãi cho vay	5.561.841.096	8.071.298.630
<b>Cộng</b>	<b>5.563.087.025</b>	<b>8.071.763.707</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi phải trả từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.540.416.438	5.979.752.056
Lãi vay	894.615.755	540.806.605
<b>Cộng</b>	<b>6.435.032.193</b>	<b>6.520.558.661</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

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

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Chi phí nhân viên quản lý	430.873.616	917.270.993
Chi phí đồ dùng văn phòng	587.500	8.132.500
Thuế, phí và lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	529.857.043	5.569.617.946
Chi phí bằng tiền khác		1.539.045
<b>Cộng</b>	<b>961.318.159</b>	<b>6.496.560.484</b>

**7. THU NHẬP KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Thu nhập từ xóa nợ	-	0
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ		5.000.000
Thu nhập khác	16.419.750	
<b>Cộng</b>	<b>16.419.750</b>	<b>5.000.000</b>

**8. CHI PHÍ KHÁC**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Các khoản phạt		361.264.362
Xử lý công nợ	-	0
Chi phí khác	0	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>381.264.362</b>

**9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**

cho Quý 3/2024

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

**a. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>-1.816.843.577</b>	<b>-5.321.619.800</b>
<i>Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</i>	-	-
Các khoản phạt	-	-
Chi phí không có chứng từ hợp lệ	-	-
Các khoản tăng khác	-	-
Các khoản giảm khác	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	-	-
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN tạm nộp 1%</b>	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	-	-

**b. Tình hình quyết toán thuế TNDN**

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

**10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-1.816.843.577	-5.321.619.800
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>(87)</b>	<b>(256)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P25, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM  
Điện thoại: (028) 3932 0678 Fax: (028) 3932 0679

BCTC của Văn phòng Công ty  
Quý 3/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
cho Quý 3/2024

**11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-1.816.843.577	-5.321.619.800
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>(87)</b>	<b>(256)</b>

**VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**Đinh Thị Phụng**  
Người lập biểu

Ngày 17 tháng 10 năm 2024

**Đinh Thị Phụng**  
Kế toán trưởng



**Phan Văn Danh**  
Tổng Giám đốc



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 03.10.2024/CV.TM

TP.HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế theo

Báo cáo tài chính Quý III năm 2024

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng (Mã Chứng khoán: ING) đã Công bố thông tin về Báo cáo tài chính Quý III năm 2024. Trong Báo cáo tài chính này, lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng bị lỗ và số lỗ giảm so với Quý III năm 2023. Cụ thể:

- + Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2023: (5.321.619.800) đồng
- + Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2024: (1.816.843.577) đồng

Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2024 của Công ty giảm lỗ: 65,86% tương đương số tiền: 3.504.776.223 đồng so với Quý III năm 2023.

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2024 bị lỗ và ảnh hưởng đến biến động lợi nhuận trong kỳ như sau:

- + Không phát sinh doanh thu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh
- + Dự án Khu dân cư Investco Green City của Công ty đang trong quá trình triển khai hoàn thiện pháp lý để đáp ứng điều kiện mở bán theo quy định, điều này dẫn đến không phát sinh doanh thu trong giai đoạn từ năm 2022 đến nay.
- + Mặc dù không phát sinh doanh thu nhưng Công ty vẫn phải chi trả những khoản bắt buộc như chi phí vận hành, quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính để sớm hoàn thiện để đưa Dự án Khu dân cư Green City đi vào hoạt động và khai thác dẫn đến lợi nhuận sau thuế âm.

**Trân trọng./.**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT**



*Phan Văn Danh*