

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 32

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Công ty") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và theo các GCNĐKKĐ điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Chris Senekki	Chủ tịch
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Bolat Duisenov	Thành viên

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Văn Lâm	bổ nhiệm ngày 30 tháng 1 năm 2023
Ông Võ Hoàng Lâm	miễn nhiệm ngày 30 tháng 1 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Văn Lâm	từ ngày 6 tháng 2 năm 2023
Ông Võ Hoàng Lâm	đến ngày 5 tháng 2 năm 2023

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, 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 này, Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của tôi, Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Văn Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 66796817/60813343

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1

Phạm Xuân Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 29)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.917.424.348.640	3.712.952.416.983
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	167.055.608.739	130.202.323.049
111	1. Tiền		24.055.608.739	4.202.323.049
112	2. Các khoản tương đương tiền		143.000.000.000	126.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		157.645.961.644	417.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	157.645.961.644	417.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.447.759.473.587	2.600.437.483.941
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.204.741.607.767	2.503.336.925.662
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	297.629.680.097	112.183.604.001
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	33.476.470.689	28.807.145.431
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(88.088.284.966)	(43.890.191.153)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.000.944.884.055	481.532.674.508
141	1. Hàng tồn kho		1.000.944.884.055	486.869.787.950
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.337.113.442)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		144.018.420.615	83.379.935.485
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.439.572.095	1.631.946.240
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	141.578.848.520	81.006.803.442
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	741.185.803
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		100.652.413.448	118.820.868.309
220	I. Tài sản cố định		69.066.672.222	90.078.876.337
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	56.232.715.364	75.665.807.484
222	Nguyên giá		200.528.819.719	201.408.721.285
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(144.296.104.355)	(125.742.913.801)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	12.833.956.858	14.413.068.853
228	Nguyên giá		21.570.169.128	21.141.923.128
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.736.212.270)	(6.728.854.275)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		1.989.143.200	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.989.143.200	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		29.596.598.026	28.741.991.972
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.419.783.216	18.896.531.054
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	26.176.814.810	9.845.460.918
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.018.076.762.088	3.831.773.285.292

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 29)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.425.812.539.764	2.244.159.857.199
310	I. Nợ ngắn hạn		3.425.727.522.764	2.243.839.277.199
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.615.717.222.158	981.579.157.733
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	709.865.201.892	489.361.251.888
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	10.430.030.678	2.992.040.029
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.017.870.027.444	624.172.915.578
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.498.540.370	5.225.813.097
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.525.705.674	105.639.140.620
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	59.295.746.317	25.973.558.023
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	7.525.048.231	8.895.400.231
330	II. Nợ dài hạn		85.017.000	320.580.000
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	18	85.017.000	320.580.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.592.264.222.324	1.587.613.428.093
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.592.264.222.324	1.587.613.428.093
411	1. Vốn điều lệ đã góp		94.500.000.000	94.500.000.000
412	2. Vốn khác của chủ sở hữu		89.996.634.545	89.996.634.545
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		1.343.314.053.351	1.343.314.053.351
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		64.453.534.428	59.802.740.197
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		59.802.740.197	55.725.779.057
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.650.794.231	4.076.961.140
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.018.076.762.088	3.831.773.285.292

Nguyễn Duy Cường
Người lập

Nguyễn Thị Thủy
Kế toán trưởng



Trần Văn Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	5.771.202.065.016	3.591.933.263.364
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(5.691.545.908.503)	(3.561.550.299.750)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.656.156.513	30.382.963.614
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	22.993.100.039	39.266.074.273
22	5. Chi phí tài chính		(1.454.060.276)	(779.432.751)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(139.151.753.104)	(85.525.183.469)
30	7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(37.956.556.828)	(16.655.578.333)
31	8. Thu nhập khác	24	48.643.028.852	28.292.462.953
32	9. Chi phí khác	24	(4.635.660.553)	(6.312.843.769)
40	10. Lợi nhuận khác	24	44.007.368.299	21.979.619.184
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.050.811.471	5.324.040.851
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(17.731.371.132)	(3.093.928.386)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	16.331.353.892	1.846.848.675
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.650.794.231	4.076.961.140



Nguyễn Duy Cường
Người lập



Nguyễn Thị Thủy
Kế toán trưởng





Trần Văn Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận trước thuế		6.050.811.471	5.324.040.851
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 11	21.646.885.570	10.983.632.127
03	Hoàn nhập dự phòng		66.341.810.501	19.603.273.006
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(603.340.130)	21.599.288
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(22.686.123.546)	(38.820.328.149)
06	Chi phí lãi vay		1.416.328.766	259.397.260
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.166.372.632	(2.628.385.617)
09	Tăng các khoản phải thu		(953.806.453.122)	(151.843.723.017)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(514.075.096.105)	53.148.156.869
11	Tăng các khoản phải trả		1.146.298.820.673	52.127.492.938
12	Giảm chi phí trả trước		14.669.121.983	9.396.432.292
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.416.328.766)	(259.397.260)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.487.987.370)	(22.139.432.303)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.370.352.000)	(3.298.091.436)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(246.021.902.075)	(65.496.947.534)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.623.824.655)	(15.250.449.205)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản khác		296.363.637	-
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn		(483.108.850.280)	(491.200.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi có kỳ hạn		742.862.888.636	555.750.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		25.448.610.427	40.485.103.550
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		282.875.187.765	89.784.654.345
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		383.000.000.000	201.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(383.000.000.000)	(201.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		36.853.285.690	24.287.706.811
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		130.202.323.049	105.914.616.238
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	167.055.608.739	130.202.323.049



Nguyễn Duy Cường
Người lập



Nguyễn Thị Thủy
Kế toán trưởng



Trần Văn Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Công ty") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và theo các GCNĐKKĐ điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 830 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 625 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Vật liệu xây dựng | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền; |
| Chi phí xây dựng công trình dở dang | - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và các chi phí công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

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 sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 8 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm
Phần mềm máy tính	2 - 3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản 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 mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập mức 0,3% giá trị công trình.

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi được các cấp có thẩm quyền phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án.

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.16 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	-	-
Tiền gửi ngân hàng	24.055.608.739	4.202.323.049
Các khoản tương đương tiền (*)	143.000.000.000	126.000.000.000
TỔNG CỘNG	167.055.608.739	130.202.323.049

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên ba (3) tháng trở lên đến dưới một (1) năm, và hưởng lãi suất từ 4,9%/năm đến 8%/năm.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>157.645.961.644</u>	<u>417.400.000.000</u>

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	(Trình bày lại – Thuyết minh số 29)	
Bên khác	2.104.254.144.143	1.554.988.339.166
- Công ty Cổ phần Vinhomes	152.089.900.007	150.852.098.668
- Công ty TNHH Bệnh Viện ĐKTN An Sinh	99.453.738.050	109.281.806.514
- Phúc Trường Minh	1.852.710.506.086	1,294,854,433,984
- Các khách hàng khác	1.100.487.463.624	948.348.586.496
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>3.204.741.607.767</u>	<u>2.503.336.925.662</u>
TỔNG CỘNG	(88.088.284.966)	(43.890.191.153)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	<u>3.116.653.322.801</u>	<u>2.459.446.734.509</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	(88.088.284.966)	(43.890.191.153)

(*) Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(43.890.191.153)	(39.993.061.217)
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	(60.247.195.399)	(18.413.406.200)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	16.049.101.586	14.516.276.264
Số cuối năm	<u>(88.088.284.966)</u>	<u>(43.890.191.153)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
Công ty Cổ phần Cửa Sunspace	20.216.560.959	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Thăng Long Việt Nam	15.062.938.900	-
Công ty TNHH Kỹ Thuật Đông Á	11.776.463.155	-
Công ty Cổ phần Kết cấu Thép QH Plus	11.633.936.864	-
Công ty CP ĐT & PT Năng Lượng Mặt Trời Bách Khoa	8.772.622.950	-
Công ty TNHH MHE-DEMAG Việt Nam	5.415.372.800	2.445.564.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phong Vũ	3.112.735.568	-
Công ty TNHH NS Bluescope Lysaght Việt Nam	-	10.232.925.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC	-	2.379.733.785
Khác	221.639.048.901	97.125.380.916
TỔNG CỘNG	297.629.680.097	112.183.604.001

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	26.918.164.927	14.905.187.075
Ký quỹ, ký cược	2.795.506.435	2.544.000.000
Tiền lãi dự thu	1.150.379.295	10.880.044.109
Khác	2.612.420.032	477.914.247
TỔNG CỘNG	33.476.470.689	28.807.145.431

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	1.000.944.884.055	486.869.787.950
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.337.113.442)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.000.944.884.055	481.532.674.508

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn Sea Stars Hạ Long	112.684.622.727	61.543.772.194
Khách sạn Marriott Hội An	85.795.114.917	41.517.234.517
Dự án Thung Lũng Thanh Xuân	67.565.810.597	-
Dự án KCN Tân Vũ - Hải Phòng	64.279.818.726	-
Dự án Emerald Golf View	63.130.033.899	-
Dự án Diamond Crown Hải Phòng	51.014.122.873	-
Dự án Angsana Quan Lạn	50.607.959.056	24.818.218.777
Dự án Fusion Nam Phát - Hạ Tầng	41.320.628.410	21.685.329.498
Dự án Sun Grand City FERIA	-	37.742.719.400
Các công trình khác	464.546.772.850	299.562.513.564
TỔNG CỘNG	1.000.944.884.055	486.869.787.950

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng	VND
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	32.158.967.734	155.062.623.405	8.937.530.329	5.218.736.181	30.863.636	201.408.721.285	
Mua mới trong năm	-	-	-	206.435.455	-	206.435.455	
Thanh lý	-	-	(1.086.337.021)	-	-	(1.086.337.021)	
Số dư cuối năm	32.158.967.734	155.062.623.405	7.851.193.308	5.425.171.636	30.863.636	200.528.819.719	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	7.848.028.165	55.265.601.898	2.922.584.965	4.040.861.181	30.863.636	70.107.939.845	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số dư đầu năm	(13.535.053.522)	(100.531.336.077)	(7.032.369.540)	(4.613.291.026)	(30.863.636)	(125.742.913.801)	
Khấu hao trong năm	(972.553.017)	(17.334.629.903)	(884.264.699)	(448.079.956)	-	(19.639.527.575)	
Thanh lý	-	-	1.086.337.021	-	-	1.086.337.021	
Số dư cuối năm	(14.507.606.539)	(117.865.965.980)	(6.830.297.218)	(5.061.370.982)	(30.863.636)	(144.296.104.355)	
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	18.623.914.212	54.531.287.328	1.905.160.789	605.445.155	-	75.665.807.484	
Số dư cuối năm	17.651.361.195	37.196.657.425	1.020.896.090	363.800.654	-	56.232.715.364	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	13.342.681.128	7.799.242.000	21.141.923.128
Mua mới trong năm	-	428.246.000	428.246.000
Số dư cuối năm	13.342.681.128	8.227.488.000	21.570.169.128
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	2.799.582.000	2.799.582.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	(3.046.968.002)	(3.681.886.273)	(6.728.854.275)
Hao mòn trong năm	(266.860.907)	(1.740.497.088)	(2.007.357.995)
Số dư cuối năm	(3.313.828.909)	(5.422.383.361)	(8.736.212.270)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.295.713.126	4.117.355.727	14.413.068.853
Số cuối năm	10.028.852.219	2.805.104.639	12.833.956.858

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí văn phòng	2.439.572.095	1.631.946.240
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho công trình	3.419.783.216	18.896.531.054
TỔNG CỘNG	5.859.355.311	20.528.477.294

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
Bên khác	1.576.419.700.001	932.527.377.518
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	39.297.522.157	49.051.780.215
TỔNG CỘNG	1.615.717.222.158	981.579.157.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
Người mua trả tiền trước	369.347.613.957	257.377.555.605
- Công ty TNHH Khách sạn và Biệt thự Nam Phát	65.146.295.171	-
- Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Tân Vũ- Hải Phòng	61.063.033.206	-
- Công ty Cổ phần Thanh Xuân	46.421.542.640	-
- Trường Đại Học Văn Lang	-	17.357.258.587
- Công ty Cổ phần Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành	24.497.726.106	9.527.540.476
- Tổng Công Ty Thương Mại Sài Gòn – TNHH Một thành viên	-	9.460.789.800
- Công ty Cổ phần Syrena Hùng Thắng	-	7.402.111.812
- Khác	172.219.016.834	213.629.854.930
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 27)	340.517.587.935	231.983.696.283
TỔNG CỘNG	709.865.201.892	489.361.251.888

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	16.990.185.329	(8.487.987.370)	8.502.197.959
Thuế thu nhập cá nhân	2.992.040.029	16.558.296.887	(17.622.504.197)	1.927.832.719
Khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	2.992.040.029	33.552.482.216	(26.114.491.567)	10.430.030.678
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	81.006.803.442	509.139.110.574	(448.567.065.496)	141.578.848.520
Thuế thu nhập doanh nghiệp	741.185.803	-	(741.185.803)	-
TỔNG CỘNG	81.747.989.245	509.139.110.574	(449.308.251.299)	141.578.848.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình	1.004.232.486.043	614.618.797.956
Khác	13.637.541.401	9.554.117.622
TỔNG CỘNG	1.017.870.027.444	624.172.915.578

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phân chia lợi nhuận	-	100.000.000.000
Phải trả các đội công trình	1.289.130.638	1.189.130.638
Khác	1.236.575.036	4.450.009.982
TỔNG CỘNG	2.525.705.674	105.639.140.620

Trong đó:

Phải trả khác bên liên quan
(Thuyết minh số 27)

Phải trả khác đối với bên khác

-	100.593.782.400
2.525.705.674	5.045.358.220

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí dự phòng hợp đồng rủi ro lớn	43.399.129.222	-
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	15.896.617.095	25.973.558.023
TỔNG CỘNG	59.295.746.317	25.973.558.023
Dài hạn		
Trợ cấp thôi việc	85.017.000	320.580.000

Biến động dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn trong năm như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	-	-
Tăng trong năm	58.672.467.876	-
Hoàn nhập	(15.273.338.654)	-
Số dư cuối năm	43.399.129.222	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ (tiếp theo)

Biến động dự phòng bảo hành công trình xây dựng trong năm như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	25.973.558.023	23.544.978.995
Tăng trong năm	5.650.735.343	10.911.610.666
Sử dụng	(4.471.145.764)	(5.678.041.572)
Hoàn nhập	(11.256.530.507)	(2.804.990.066)
Số dư cuối năm	<u>15.896.617.095</u>	<u>25.973.558.023</u>

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.895.400.231	12.193.491.667
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 20.1)	-	-
Sử dụng quỹ	(1.370.352.000)	(3.298.091.436)
Số cuối năm	<u>7.525.048.231</u>	<u>8.895.400.231</u>

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước					Tổng cộng
Số dư đầu năm	94.500.000.000	89.996.634.545	1.343.314.053.351	155.725.779.057	1.683.536.466.953
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.076.961.140	4.076.961.140
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Số dư cuối năm	94.500.000.000	89.996.634.545	1.343.314.053.351	59.802.740.197	1.587.613.428.093
Năm nay					
Số dư đầu năm	94.500.000.000	89.996.634.545	1.343.314.053.351	59.802.740.197	1.587.613.428.093
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.650.794.231	4.650.794.231
Số dư cuối năm	94.500.000.000	89.996.634.545	1.343.314.053.351	64.453.534.428	1.592.264.222.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Theo GCNĐKDN		Vốn điều lệ đã góp (VND)
	Vốn điều lệ (VND)	% sở hữu	
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("Cotecons")	94.500.000.000	100	94.500.000.000

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	5.769.606.780.071	3.579.529.819.757
Trong đó:		
Các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.375.122.831.993	3.063.055.847.373
Các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	394.483.948.078	516.473.972.384
Doanh thu bán thiết bị	-	10.301.528.182
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	1.595.284.945	2.022.729.825
Khác	-	79.185.600
TỔNG CỘNG	5.771.202.065.016	3.591.933.263.364
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	3.809.290.612.003	2.524.209.685.247
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.961.911.453.013	1.067.723.578.117

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	17.692.500.168	28.943.176.322
Lãi trả chậm	4.697.259.741	10.282.662.483
Lãi chênh lệch tỷ giá	603.340.130	40.235.468
TỔNG CỘNG	22.993.100.039	39.266.074.273

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.685.895.173.160	3.547.014.150.244
Giá vốn bán thiết bị	-	3.624.538.840
Dự phòng bảo hành công trình	5.650.735.343	10.911.610.666
TỔNG CỘNG	5.691.545.908.503	3.561.550.299.750

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	53.488.168.577	63.978.132.452
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	44.198.093.813	3.897.129.936
Chi phí quản trị doanh nghiệp	20.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	10.378.972.351	10.806.906.607
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.273.651.222	3.382.810.705
Chi phí khác	7.812.867.141	3.460.203.769
TỔNG CỘNG	139.151.753.104	85.525.183.469

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	48.643.028.852	28.292.462.953
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	36.976.384.561	25.151.145.851
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	11.256.530.507	2.804.990.066
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	296.363.637	-
Khác	113.750.147	336.327.036
Chi phí khác	(4.635.660.553)	(6.312.843.769)
Chi phí bảo hành công trình	(3.826.639.465)	(5.749.157.658)
Xóa sổ tài sản	-	(405.510.656)
Khác	(809.021.088)	(158.175.455)
LỢI NHUẬN KHÁC	44.007.368.299	21.979.619.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.918.579.535.099	1.181.408.147.561
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.347.418.099.751	2.068.833.022.067
Chi phí nhân viên	304.891.030.045	293.813.552.319
Chi phí công cụ, dụng cụ	124.486.230.255	74.583.258.829
Chi phí dự phòng	82.260.109.593	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	21.646.885.570	10.983.632.127
Chi phí khác	31.415.771.295	16.450.582.752
TỔNG CỘNG	5.830.697.661.608	3.646.072.195.655

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.725.925.985	3.059.535.625
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.445.147	34.392.761
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(16.331.353.892)	(1.846.848.675)
TỔNG CỘNG	1.400.017.240	1.247.079.711

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.050.811.471	5.324.040.851
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	1.210.162.294	1.064.808.170
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.445.147	34.392.761
Chi phí không được trừ	184.409.799	147.878.780
Chi phí thuế TNDN	1.400.017.240	1.247.079.711

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động 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 TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	17.617.656.993	8.778.038.230	8.839.618.763	779.425.987
Dự phòng tổn thất hàng tồn kho	-	1.067.422.688	(1.067.422.688)	1.067.422.688
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(120.668.026)	-	(120.668.026)	-
Dự phòng hợp đồng rủi ro lớn	8.679.825.843	-	8.679.825.843	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.176.814.810	9.845.460.918		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			16.331.353.892	1.846.848.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.949.465.897.813	1.067.723.578.117
		Phân chia lợi nhuận	-	100.000.000.000
		Mua tài sản và công cụ	-	34.452.016.069
		Chi phí quản trị doanh nghiệp	20.000.000.000	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	5.299.585.624	17.832.758.417
		Chi hộ	-	593.782.400
Công ty Cổ phần Solar Esco-1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ xây dựng	12.445.555.200	-

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	1.100.487.463.624	948.348.586.496
Phải trả người bán ngắn hạn				
Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	39.297.522.157	35.990.183.229
		Mua công cụ dụng cụ	-	13.061.596.986
			39.297.522.157	49.051.780.215
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Coteccons	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	340.517.587.935	227.192.157.531
Công ty Cổ phần Solar Esco-1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng xây dựng công trình	-	4.791.538.752
			340.517.587.935	231.983.696.283
Phải trả ngắn hạn khác				
Coteccons	Công ty mẹ	Phân phối lợi nhuận	-	100.000.000.000
		Chi hộ	-	593.782.400
			-	100.593.782.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.470.245.800	3.443.050.800
Từ 1 đến 5 năm	2.582.288.100	6.025.338.900
TỔNG CỘNG	6.052.533.900	9.468.389.700

29. TRÌNH BÀY LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã điều chỉnh lại một số khoản mục sau đây nhằm phản ánh hợp lý hơn bảng cân đối kế toán của Công ty trong năm trước. Chi tiết như sau:

	VND		
	Số trước phân loại lại	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.066.126.141.887	437.210.783.775	2.503.336.925.662
Trong đó, bên liên quan	721.156.428.965	227.192.157.531	948.348.586.496
Trả trước cho người bán ngắn hạn	93.223.185.203	18.960.418.798	112.183.604.001
Trong đó, bên liên quan	-	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn	962.618.738.935	18.960.418.798	981.579.157.733
Trong đó, bên liên quan	49.051.780.215	-	49.051.780.215
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	52.150.468.113	437.210.783.775	489.361.251.888
Trong đó, bên liên quan	4.791.538.752	227.192.157.531	231.983.696.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



Nguyễn Duy Cường
Người lập



Nguyễn Thị Thủy
Kế toán trưởng



Trần Văn Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn