

**LƯU NVT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b>	<b>6 - 33</b>
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>6 - 9</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022</i>	<i>10</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2022</i>	<i>11 - 12</i>
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm 2022</i>	<i>13 - 33</i>

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vimarko (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Vimarko được thành lập vào ngày 02/05/2019 theo giấy chứng nhận kinh doanh số 0108720772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 02 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 02 được cấp ngày 31 tháng 05 năm 2022.

***Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 02: 35.000.000.000 VND***

***Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2022: 35.000.000.000 VND***

### ***Trụ sở hoạt động:***

Địa chỉ : Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội  
Mã số thuế : 0 1 0 8 7 2 0 7 7 2

### **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 33).

### **Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa số kế toán lập Báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### ***Hội đồng Quản trị***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Nguyễn Việt Ánh	Chủ tịch
Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Đỗ Văn Tuấn	Thành viên
Bùi Thái Khanh	Thành viên

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**  
**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---

***Ban Kiểm soát***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban kiểm soát
Vũ Thị Linh	Thành viên
Nguyễn Văn Vương	Thành viên

***Tổng Giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Đỗ Văn Tuấn	Tổng Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Tổng Giám đốc Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2023

**Tổng Giám đốc**



**Đỗ Văn Tuấn**

Số : 1611.02/2022/ NVT2-BCTC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Về Báo cáo tài chính năm 2022**

Kính gửi : **Hội đồng quản trị, Ban điều hành, quản lý**  
**Công ty Cổ phần Vimarko**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vimarko được lập ngày 06 tháng 02 năm 2023, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

#### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vimarko tại 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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2023*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**

**Kiểm toán viên**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497 - 2023 - 124 -1

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.137.015.089</b>	<b>10.232.044.964</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>270.650.612</b>	<b>1.061.892.748</b>
1. Tiền	111		270.650.612	1.061.892.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
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>	<b>130</b>		<b>885.832.110</b>	<b>3.214.893.287</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	814.101.750	3.203.893.287
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	71.730.360	11.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	<b>997.367.818</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	997.367.818
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.980.532.367</b>	<b>4.957.891.111</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4a	21.092.882	2.548.387
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.936.097.736	4.932.000.975
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.8	23.341.749	23.341.749
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>71.768.868.008</b>	<b>55.409.322.119</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>1.000.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	1.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.065.777.840</b>	<b>48.777.122.793</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	54.065.777.840	48.777.122.793
<i>Nguyên giá</i>	222		58.345.091.583	50.830.266.442
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.279.313.743)	(2.053.143.649)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.6	<b>17.656.061.766</b>	<b>5.539.695.378</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		17.656.061.766	5.539.695.378
<b>V. 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 doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính 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>47.028.402</b>	<b>92.503.948</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4b	47.028.402	92.503.948
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>78.905.883.097</b>	<b>65.641.367.083</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>39.924.188.123</b>	<b>29.549.438.285</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.781.431.364</b>	<b>6.161.352.193</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7	925.091.528	1.263.907.490
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	-	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.9	113.223.904	144.396.071
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	V.10	4.809.600	14.742.300
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11a	4.738.306.332	4.738.306.332
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>34.142.756.759</b>	<b>23.388.086.092</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11b	34.142.756.759	23.388.086.092
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		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>38.981.694.974</b>	<b>36.091.928.798</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12</b>	<b>38.981.694.974</b>	<b>36.091.928.798</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		35.000.000.000	35.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		35.000.000.000	35.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		-	-
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		3.981.694.974	1.091.928.798
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.091.928.798	(1.238.038.645)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.889.766.176	2.329.967.443
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>78.905.883.097</b>	<b>65.641.367.083</b>

Lập, ngày 06 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trịnh Tường Vi

Trịnh Tường Vi

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Văn Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	32.700.276.439	57.175.731.744
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.700.276.439	57.175.731.744
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	25.992.963.286	50.845.927.614
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.707.313.153	6.329.804.130
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	244.575	181.938
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.918.534.996	3.035.838.351
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.918.534.996	3.035.838.351
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	331.250.609	648.442.086
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	565.771.865	314.603.018
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.892.000.258	2.331.102.613
11. Thu nhập khác	31		375.532	3.575
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.609.614	1.138.745
13. Lợi nhuận khác	40		(2.234.082)	(1.135.170)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.889.766.176	2.329.967.443
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.889.766.176	2.329.967.443
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	826	666

Lập, ngày 06 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trịnh Tường Vi

Trịnh Tường Vi



Đỗ Văn Tuấn

# CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.889.766.176	2.329.967.443
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.226.170.094	2.053.143.649
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(244.575)	(181.938)
- Chi phí lãi vay	06	2.918.534.996	3.035.838.351
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8.034.226.691	7.418.767.505
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.127.729.039	30.972.757.956
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	997.367.818	(997.367.818)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(348.748.662)	(16.267.518.544)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	26.931.051	(22.612.507)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.949.707.163)	(2.891.442.280)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(23.341.749)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>9.887.798.774</b>	<b>18.189.242.563</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(21.433.956.152)	(24.182.052.824)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	244.575	181.938
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(21.433.711.577)</b>	<b>(24.181.870.886)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh			
		Năm nay	Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	15.992.976.999	10.849.501.934	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.238.306.332)	(4.343.447.471)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>10.754.670.667</b>	<b>6.506.054.463</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(791.242.136)</b>	<b>513.426.140</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>1.061.892.748</b>	<b>548.466.608</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>270.650.612</b>	<b>1.061.892.748</b>

Người lập biểu

Trịnh Tường Vi

Kế toán trưởng

Trịnh Tường Vi

Lập, ngày 06 tháng 02 năm 2023



Đỗ Văn Tuấn

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính**

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Buôn bán vật liệu xây dựng; Sửa chữa máy móc thiết bị; Sản xuất điện mặt trời áp mái.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:** Không có.
- Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Doanh nghiệp có 08 nhân viên đang làm việc. (Số đầu năm là 08 nhân viên).
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

- Năm tài chính**  
Năm tài chính của 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**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

- Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
- Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

##### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

##### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

##### **3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

##### **5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó 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 hữu hình 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 ngay vào chi phí.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc và Thiết bị	25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03

#### 6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước ghi nhận chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *Các chi phí khác*

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### 7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Lợi nhuận chưa phân phối*

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

### 10. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hoá dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hoá, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### *Tiền lãi*

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### 11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

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

### 12. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

### 13. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

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

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty được miễn thuế TNDN bốn năm đầu, giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo và thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn mười lăm năm kể từ năm 2021 đối với thu nhập từ dự án đầu tư mới sản xuất điện năng lượng mặt trời theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về ưu đãi thuế TNDN.

Đối với thu nhập từ các lĩnh vực khác, công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Công cụ tài chính

##### i. Tài sản tài chính

###### *Phân loại tài sản tài chính*

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

###### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

###### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

###### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### ii. Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

###### *Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

#### **iii. Công cụ vốn chủ sở hữu**

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### **16. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **17. Bên liên quan**

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1./.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	42.827.216	827.751.063
Tiền gửi ngân hàng	227.823.396	234.141.685
<b>Cộng</b>	<b><u>270.650.612</u></b>	<b><u>1.061.892.748</u></b>

**2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần EKO Việt Nam	347.688.873	-
Điện lực Lâm Hà - Công ty điện lực Lâm Đồng	208.909.799	129.563.052
Điện lực Tuy An - Công ty điện lực Phú Yên	111.661.193	118.578.468
Điện lực Đồng Xuân - Công ty điện lực Phú Yên	145.841.885	160.345.469
Công ty Cổ phần tập đoàn Quang Trung	-	2.141.125.471
Các khách hàng khác	-	654.280.827
<b>Cộng</b>	<b><u>814.101.750</u></b>	<b><u>3.203.893.287</u></b>

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Điện lực Tuy An - Công ty điện lực Phú Yên	12.000.360	6.000.000
Điện lực Đồng Xuân - Công ty điện lực Phú Yên	4.730.000	5.000.000
Các nhà cung cấp khác	55.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>71.730.360</u></b>	<b><u>11.000.000</u></b>

**4. Chi phí trả trước****a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là các khoản bảo hiểm dự án phân bổ trong vòng 12 tháng.

**b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	7.675.000	15.988.615
Chi phí bảo hiểm	39.353.402	76.123.958
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	391.375
<b>Cộng</b>	<b><u>47.028.402</u></b>	<b><u>92.503.948</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	18.063.629.464	32.677.546.069	89.090.909	50.830.266.442
Tăng trong năm	-	7.514.825.141	-	7.514.825.141
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.063.629.464</b>	<b>40.192.371.210</b>	<b>89.090.909</b>	<b>58.345.091.583</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	741.999.726	1.307.101.836	4.042.087	2.053.143.649
Khấu hao trong năm	839.272.452	1.357.200.678	29.696.964	2.226.170.094
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.581.272.178</b>	<b>2.664.302.514</b>	<b>33.739.051</b>	<b>4.279.313.743</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	17.321.629.738	31.370.444.233	85.048.822	48.777.122.793
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.482.357.286</b>	<b>37.528.068.696</b>	<b>55.351.858</b>	<b>54.065.777.840</b>

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 56.310.546.129 VND và 52.356.789.632 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Tây Hà Nội.

**6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	5.539.695.378	12.116.366.388	17.656.061.766
<i>Công trình Biệt thự số A4-06A Khu đô thị Xanh Villas (*)</i>	<i>5.539.695.378</i>	<i>12.116.366.388</i>	<i>17.656.061.766</i>
<b>Cộng</b>	<b>5.539.695.378</b>	<b>12.116.366.388</b>	<b>17.656.061.766</b>

(\*) Là công trình Biệt thự số A4-06A được xây dựng tại lô đất số A4-06A khu đô thị Xanh Villas theo Hợp đồng A4-06A/HĐMB/XC\_XLV ký ngày 30/07/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu. Tổng giá bán biệt thự là 20.296.887.690 VND, trong đó: giá trị quyền sử dụng đất là 17.797.527.690 VND, giá trị xây dựng là 2.499.360.000 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Giá trị thanh toán được chia thành các đợt, cụ thể:

+ Thanh toán đợt 1: 3.044.533.154 VND chậm nhất vào ngày ký kết hợp đồng.

+ Thanh toán đợt 2: 3.044.533.154 VND không muộn hơn ngày 29/08/2021.

+ Thanh toán đợt 3, 4, 5, 6: 2.029.688.769 VND mỗi hai tháng, với đợt 3 không muộn hơn ngày 28/10/2021.

+ Thanh toán đợt 7: 5.074.221.923 VND giá trị biệt thự và 80.967.529 chậm nhất vào ngày bàn giao biệt thự, dự kiến 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

+ Thanh toán đợt cuối: 1.014.844.385 VND chậm nhất vào ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Căn biệt thự được Công ty mua với mục đích làm Bất động sản đầu tư. Ngày 29/11/2022, Công ty Cổ phần Vimarko đã nhận bàn giao căn biệt thự theo Biên bản bàn giao số A4-06A/BBBG/XC-XVL ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Công trình đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch.

#### 7. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thương mại HYC Việt Nam	110.384.010	110.384.010
Công ty TNHH Cơ khí và Tự động hóa Công nghiệp	712.948.718	947.195.380
Các nhà cung cấp khác	101.758.800	206.328.100
<b>Cộng</b>	<b><u>925.091.528</u></b>	<b><u>1.263.907.490</u></b>

#### 8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>
	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	23.341.749	-	-	23.341.749
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>23.341.749</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>(6.000.000)</u></b>	<b><u>23.341.749</u></b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty được miễn thuế TNDN bốn năm đầu (từ năm 2021 đến năm 2024), giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo và thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn mười lăm năm kể từ năm 2021 đối với thu nhập từ dự án đầu tư mới sản xuất điện năng lượng mặt trời theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về ưu đãi thuế TNDN.

Đối với thu nhập từ các lĩnh vực khác, công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 9. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	113.223.904	144.396.071
<b>Cộng</b>	<b><u>113.223.904</u></b>	<b><u>144.396.071</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xã hội	3.507.000	10.507.300
Bảo hiểm y tế	901.800	3.150.000
Bảo hiểm thất nghiệp	400.800	1.085.000
<b>Cộng</b>	<b>4.809.600</b>	<b>14.742.300</b>

Đến thời điểm phát hành báo cáo, đơn vị đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ nộp các khoản bảo hiểm.

**11. Vay và nợ thuê tài chính****a) Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.11b)	4.738.306.332	4.738.306.332	4.738.306.332	4.738.306.332
<b>Cộng</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	Vay dài hạn đến hạn trả	4.738.306.332	4.738.306.332	(4.738.306.332)
<b>Cộng</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>4.738.306.332</b>	<b>(4.738.306.332)</b>	<b>4.738.306.332</b>

**b) Vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>31.842.756.759</b>	<b>31.842.756.759</b>	<b>23.388.086.092</b>	<b>23.388.086.092</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (1)	18.649.779.760	18.649.779.760	23.388.086.092	23.388.086.092
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch (2)	13.192.976.999	13.192.976.999	-	-
<b>Vay dài hạn các cá nhân khác</b>	<b>2.300.000.000</b>	<b>2.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Bà Trần Thị Dần (3)	2.300.000.000	2.300.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>34.142.756.759</b>	<b>34.142.756.759</b>	<b>23.388.086.092</b>	<b>23.388.086.092</b>

(1) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay số 58609.20.882.7984579.TD ký ngày 02/11/2020. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần dài hạn, hạn mức cho vay không vượt quá 11.000.000.000 VND với mục đích đầu tư hệ thống điện mặt trời mái nhà (pin, inverter, trạm biến áp, dây cáp điện, các vật tư phụ kiện kèm theo, các chi phí lắp đặt và các chi phí hợp lý khác...) tại Thị Trinh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn cho vay tối đa 84 tháng, thời hạn ân hạn gốc: tối đa 4 tháng. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- + Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Công ty với Công ty điện lực địa phương.
- + Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay vốn.
- + Hệ thống máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng cho vay số 64139.20.882.7984579.TD ký ngày 20/11/2020. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần dài hạn, hạn mức cho vay không vượt quá 11.000.000.000 VND với mục đích đầu tư dự án điện mặt trời mái nhà của khách hàng tổng công suất 997 kWp tại thôn Xuân Bình, xã An Xuân, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên. Thời hạn cho vay tối đa 84 tháng, thời hạn ân hạn gốc: tối đa 4 tháng. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - + Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Công ty với Công ty điện lực địa phương.
  - + Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay vốn.
  - + Hệ thống máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng cho vay số 4142.21.882.7984579.TD ký ngày 27/01/2021. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần dài hạn, hạn mức cho vay không vượt quá 11.000.000.000 VND với mục đích đầu tư dự án điện mặt trời mái nhà tổng công suất 996,83 kWp tại xã Xuân Quang 1, huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên. Thời hạn cho vay tối đa 7 năm, thời hạn ân hạn gốc: tối đa 2 tháng không quá 28/02/2021. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - + Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Công ty với Công ty điện lực địa phương.
  - + Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
  - + Hệ thống máy móc thiết bị điện mặt trời mái nhà hình thành từ vốn vay.

(2) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 21/KHBL2-BDS-MNDA-SME/0518 ký ngày 24/01/2022. Tổng số tiền cho vay tối đa 13.192.976.999 VND, thời hạn cho vay 180 tháng với mục đích thanh toán một phần chi phí mua Biệt thự số A4-06A, khu C, loại biệt thự: đơn lập tại Dự án Khu Biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán biệt thự số A4-06A/HĐMB/XC-XVL ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu ngày 30/07/2021. Công ty được ân hạn trả nợ gốc trong vòng 24 tháng, không vượt quá thời gian hỗ trợ lãi suất của chủ đầu tư (ngày 31/7/2023). Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành trong tương lai Biệt thự số A4-06A nêu trên.

(3) Là khoản vay dài hạn bà Trần Thị Dần theo Hợp đồng vay tiền số 1012/2022/HĐV/VMK ký ngày 10/12/2022 số tiền 2.800.000.000 VND, lãi suất cho vay 7,5%/năm được tính từ ngày 01/01/2023 và trả một lần khi tất toán nợ gốc; thời hạn cho vay 15 tháng; mục đích vay để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	23.388.086.092	13.192.976.999	(4.738.306.332)	-	31.842.756.759
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	2.800.000.000	-	(500.000.000)	2.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>23.388.086.092</b>	<b>15.992.976.999</b>	<b>(4.738.306.332)</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>34.142.756.759</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****12. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
Số đầu năm trước	35.000.000.000	(1.238.038.645)	33.761.961.355
Lợi nhuận trong năm trước	-	2.329.967.443	2.329.967.443
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>1.091.928.798</b>	<b>36.091.928.798</b>
Số dư đầu năm nay	35.000.000.000	1.091.928.798	36.091.928.798
Lợi nhuận trong năm nay	-	2.889.766.176	2.889.766.176
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>3.981.694.974</b>	<b>38.981.694.974</b>

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Ông Đỗ Văn Tuấn	11.160.000.000	31,89%	15.150.000.000	43,29%
Ông Nguyễn Việt Ánh	12.000.000.000	34,29%	12.000.000.000	34,29%
Các cổ đông khác	11.840.000.000	33,82%	7.850.000.000	22,42%
<b>Cộng</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**c) Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	3.500.000	3.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.500.000	3.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.500.000	3.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.500.000	3.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND./.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu bán hàng hóa	24.489.610.024	49.760.021.256
Doanh thu bán điện mặt trời áp mái	8.210.666.415	7.415.710.488
<b>Cộng</b>	<b>32.700.276.439</b>	<b>57.175.731.744</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	23.553.171.774	48.692.460.243
Giá vốn của điện mặt trời áp mái	2.439.791.512	2.153.467.371
<b>Cộng</b>	<b><u>25.992.963.286</u></b>	<b><u>50.845.927.614</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	244.575	181.938
<b>Cộng</b>	<b><u>244.575</u></b>	<b><u>181.938</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	2.918.534.996	3.035.838.351
<b>Cộng</b>	<b><u>2.918.534.996</u></b>	<b><u>3.035.838.351</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	204.740.000	579.779.557
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	8.313.641	13.620.442
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.696.968	4.042.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.500.000	51.000.000
Các chi phí khác	36.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>331.250.609</u></b>	<b><u>648.442.086</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	325.517.469	241.590.688
Chi phí vật liệu quản lý	2.939.806	15.873.770
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.600.456	37.897.067
Các chi phí khác	221.714.134	13.241.493
<b>Cộng</b>	<b><u>565.771.865</u></b>	<b><u>314.603.018</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt chậm nộp thuế, BHXH	1.596.967	1.132.301
Chi phí khác	1.012.647	6.444
<b>Cộng</b>	<b><u>2.609.614</u></b>	<b><u>1.138.745</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được xác định như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.889.766.176	2.329.967.443
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	509.120.359	810.945.268
Chậm nộp thuế, BHXH	1.596.967	1.132.301
Chi phí lãi vay không được trừ	507.523.392	809.812.967
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	3.398.886.535	3.140.912.711
<i>Thu nhập chịu thuế của hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	<i>3.209.863.299</i>	<i>3.037.350.034</i>
<i>Thu nhập chịu thuế của hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	<i>189.023.236</i>	<i>103.562.677</i>
Lỗ các năm trước được chuyển (hoạt động khác)	<u>(189.023.236)</u>	<u>(103.562.677)</u>
Thu nhập tính thuế	3.209.863.299	3.037.350.034
<i>Thu nhập tính thuế với thuế suất 10%</i>	<i>3.209.863.299</i>	<i>3.037.350.034</i>
<i>Thu nhập tính thuế với thuế suất 20%</i>	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>320.986.330</b>	<b>303.735.003</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</b>	<b><u>(320.986.330)</u></b>	<b><u>(303.735.003)</u></b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Công ty được miễn thuế TNDN bốn năm đầu (từ năm 2021 đến năm 2024), giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo và thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn mười lăm năm kể từ năm 2021 đối với thu nhập từ dự án đầu tư mới sản xuất điện năng mặt trời theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về ưu đãi thuế TNDN.

### 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.889.766.176	2.329.967.443
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.889.766.176	2.329.967.443
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	3.500.000	3.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>826</u></b>	<b><u>666</u></b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	3.500.000	3.500.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>3.500.000</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	128.346.970	50.735.880
Chi phí nhân công	530.257.469	821.370.245
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.226.170.094	2.053.143.649
Chi phí dịch vụ mua ngoài	188.325.319	172.021.208
Chi phí khác	263.714.134	19.241.493
<b>Cộng</b>	<b><u>3.336.813.986</u></b>	<b><u>3.116.512.475</u></b>

#### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

##### A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban lãnh đạo, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Đỗ Văn Tuấn – Tổng Giám đốc	91.960.000	112.540.688
Bà Trịnh Tường Vi – Kế toán trưởng	85.900.000	54.000.000

Trong năm, công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan.

##### B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình họ. Trong năm, công ty không phát sinh giao dịch với bên liên quan khác.

##### 2. Thông tin bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp.

##### A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh thương mại và dịch vụ;
- Lĩnh vực điện mặt trời áp mái;

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Lĩnh vực kinh doanh thương mại và dịch vụ</b>	<b>Lĩnh vực điện mặt trời áp mái</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	24.489.610.024	8.210.666.415	32.700.276.439
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24.489.610.024</b>	<b>8.210.666.415</b>	<b>32.700.276.439</b>
Chi phí bộ phận	23.553.171.774	2.439.791.512	25.992.963.286
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	936.438.250	5.770.874.903	6.707.313.153
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(897.022.474)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			5.810.290.679
Doanh thu hoạt động tài chính			244.575
Chi phí tài chính			(2.918.534.996)
Thu nhập khác			375.532
Chi phí khác			(2.609.614)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>2.889.766.176</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>12.208.870.342</b>	<b>7.514.825.141</b>	<b>19.723.695.483</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>8.704.996</b>	<b>2.262.940.580</b>	<b>2.271.645.576</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<u>Lĩnh vực kinh doanh thương mại và dịch vụ</u>	<u>Lĩnh vực điện mặt trời áp mái</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	402.896.120	54.493.713.830	54.896.609.950
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	24.009.273.147
<b>Tổng tài sản</b>			<b>78.905.883.097</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	925.091.528	25.801.309.996	26.726.401.524
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	13.197.786.599
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>39.924.188.123</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.880.455.120	49.100.560.960	51.981.016.080
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	13.660.351.003
<b>Tổng tài sản</b>			<b>65.641.367.083</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.263.907.490	28.270.788.495	29.534.695.985
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	14.742.300
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>29.549.438.285</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### **B, Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty hầu hết diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### **3. Quản lý rủi ro tài chính**

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

#### **A, Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong Hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### **B, Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo Hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

10203  
CÔNG  
TY  
KIỂM  
TOÁN  
VH PH

3  
1  
7  
1  
1  
1



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	5.145.496.980	25.331.167.073	8.404.399.038	38.881.063.091
Phải trả người bán	925.091.528	-	-	925.091.528
Các khoản phải trả khác	118.033.504	-	-	118.033.504
<b>Cộng</b>	<b>6.188.622.012</b>	<b>25.331.167.073</b>	<b>8.404.399.038</b>	<b>39.924.188.123</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	4.738.306.332	18.953.225.328	4.434.860.764	28.126.392.424
Phải trả người bán	1.263.907.490	-	-	1.263.907.490
Các khoản phải trả khác	159.138.371	-	-	159.138.371
<b>Cộng</b>	<b>6.161.352.193</b>	<b>18.953.225.328</b>	<b>4.434.860.764</b>	<b>29.549.438.285</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

#### C, Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất và rủi ro giá hàng hóa.

##### *Rủi ro lãi suất*

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

##### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO**Địa chỉ: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	270.650.612	1.061.892.748	270.650.612	1.061.892.748
Phải thu khách hàng	814.101.750	3.203.893.287	814.101.750	3.203.893.287
Các khoản phải thu khác	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.084.752.362</b>	<b>5.265.786.035</b>	<b>1.084.752.362</b>	<b>5.265.786.035</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	38.881.063.091	28.126.392.424	38.881.063.091	28.126.392.424
Phải trả người bán	925.091.528	1.263.907.490	925.091.528	1.263.907.490
Các khoản phải trả khác	118.033.504	159.138.371	118.033.504	159.138.371
<b>Cộng</b>	<b>39.924.188.123</b>	<b>29.549.438.285</b>	<b>39.924.188.123</b>	<b>29.549.438.285</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

**5. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**6. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 06 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trịnh Tường Vi

Trịnh Tường Vi

Đỗ Văn Tuấn