

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ
PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ
PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hải Bảo Long	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên
Ông Trần Hải Nguyên Long	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Trần Duy Hải	Giám đốc
Ông Trần Hải Nguyên Long	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thiết	Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ 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;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Trần Duy Hải

Giám đốc

Hải Phòng, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Số: 11/2023/KT-AV3-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27/02/2023, từ trang 06 đến trang 25, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 7 tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với công nợ phải thu khách hàng khó có khả năng thu hồi. Nếu Công ty thực hiện trích lập theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính thì trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022, chỉ tiêu chi phí quản lý doanh nghiệp sẽ tăng thêm 153.000.000 VND, chỉ tiêu chi phí thuế TNDN hiện hành sẽ giảm đi 30.600.000 VND và chỉ tiêu tổng lợi nhuận kế toán trước thuế sẽ giảm đi 122.400.000 VND. Đồng thời trên bảng cân đối kế toán chỉ tiêu Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sẽ tăng thêm 153.000.000 VND, thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm đi 30.600.000 VND và chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ giảm đi 122.400.000 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng tại ngày 31/12/2022, 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.



Vũ Thị Hương Giang

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0388-2023-055-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Nguyễn Thị Thoa

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

5264-2020-055-1

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

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.483.974.371	8.648.383.924
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		149.358.308	123.631.551
1. Tiền	111	5	149.358.308	123.631.551
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.800.000.000	2.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	3.800.000.000	2.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.501.702.859	5.497.229.682
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	220.873.420	220.873.420
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	5.344.228.824	5.344.228.824
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	24.062.753	19.589.576
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(87.462.138)	(87.462.138)
IV. Hàng tồn kho	140		1.018.481.777	1.018.481.777
1. Hàng tồn kho	141	12	1.018.481.777	1.018.481.777
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.431.427	9.040.914
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.431.427	9.040.914
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.543.160.718	2.999.645.785
I. Tài sản cố định	220		114.110.048	173.395.455
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	114.110.048	173.395.455
- Nguyên giá	222		2.144.550.018	2.144.550.018
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.030.439.970)	(1.971.154.563)
II. Bất động sản đầu tư	230	15	1.537.016.892	1.776.897.612
- Nguyên giá	231		14.120.505.832	14.120.505.832
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.583.488.940)	(12.343.608.220)
III. Tài sản dài hạn khác	260		892.033.778	1.049.352.718
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	892.033.778	1.049.352.718
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		13.027.135.089	11.648.029.709

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022		01/01/2022	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.563.068.610		1.599.325.360	
I. Nợ ngắn hạn	310		1.563.068.610		1.599.325.360	
1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		716.923.381		716.923.381	
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	102.240.532		137.108.882	
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	797.977.407		797.977.407	
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	56.712.417		58.100.817	
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(110.785.127)		(110.785.127)	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		11.464.066.479		10.048.704.349	
I. Vốn chủ sở hữu	410		11.464.066.479		10.048.704.349	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	19	10.820.000.000		10.820.000.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.820.000.000		10.820.000.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	19	2.705.242.440		2.705.242.440	
3. Cổ phiếu quỹ	415	19	(948.763.608)		(948.763.608)	
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	19	336.283.327		336.283.327	
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	19a	(1.448.695.680)		(2.864.057.810)	
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(2.864.057.810)		(3.883.306.119)	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.415.362.130		1.019.248.309	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		13.027.135.089		11.648.029.709	

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Giám đốc



Trần Duy Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2022

Mẫu số B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	4.650.540.000	4.539.540.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.650.540.000	4.539.540.000
4. Giá vốn hàng bán	11	22	1.332.043.875	1.563.709.914
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.318.496.125	2.975.830.086
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	134.498.009	22.573.524
7. Chi phí tài chính	22		-	44.711
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	1.667.391.472	1.711.675.555
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.785.602.662	1.286.683.344
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	25	8.000.000	1.828.366
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(8.000.000)	(1.828.366)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.777.602.662	1.284.854.978
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	362.240.532	265.606.669
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.415.362.130	1.019.248.309
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	1.524	1.098

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Giám đốc



Trần Duy Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2022

Mẫu số B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2022	2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.115.594.000	5.018.494.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(601.966.411)	(350.955.390)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.131.400.000)	(1.182.800.000)
4. Thuế TNDN đã nộp	05	16	(397.108.882)	(105.000.000)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		133.278.093	858.852.014
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.427.168.052)	(2.357.907.967)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.691.228.748	1.880.682.657
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.800.000.000)	(2.550.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	550.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23	134.409.827	22.573.524
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.665.590.173)	(1.977.426.476)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		25.638.575	(96.743.819)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	123.631.551	220.420.081
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	23	88.182	(44.711)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	149.358.308	123.631.551

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2022.

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hà Phòng, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Giám đốc



Trần Duy Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty"), trụ sở đặt tại Cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, được thành lập theo Quyết định số 876/QĐ-UB ngày 28/5/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc chuyển Xí nghiệp Xây dựng Tổng hợp trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng thành Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 055555 đăng ký lần đầu ngày 02/6/1999 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh thay đổi lần thứ tư ngày 03/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 10.820.000.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: dịch vụ và xây lắp.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng, lắp máy, điện nước. Xây dựng và cải tạo lưới điện cao thế, hạ thế đến cấp điện áp 35KV;
- Kinh doanh và tư vấn xây dựng, tư vấn đầu tư và giám sát công trình xây dựng;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu chế xuất, bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng.**1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.**1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
A Đơn vị trực thuộc hạch toán báo sổ (hạch toán tập trung tại Công ty)		
Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng	Số 4, Đường D1, Khu Dân Cư Him Lam, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Giao dịch và tiếp thị

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính: các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****4.1 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).

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Chuyển đổi ngoại tệ

Trong năm, Công ty không có các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ. Cuối năm, Công ty chỉ có số dư tiền gửi ngân hàng là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Số dư tiền gửi bằng ngoại tệ này được đánh giá lại theo tỷ giá mua chuyển khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồng Bàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang chi phí tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại ngày 31/12/2022 là 23.331 VND/USD, tại ngày 31/12/2021 là 22.690 VND/USD.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:***

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) kể từ thời điểm báo cáo. Tại ngày 31/12/2022, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

4.5 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Cuối năm, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu khách hàng khó có khả năng thu hồi. Ban Giám đốc cho rằng việc thực hiện như vậy là phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của Công ty hiện tại, mặc dù chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

4.6 Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí của công trình thi công gói thầu A4, hợp phần thoát nước Hải Phòng phát sinh từ năm 2011, được ghi nhận theo tỷ lệ khoán nhân với giá trị khối lượng hoàn thành. Giá trị dở dang của công trình này không biến động từ năm 2015 và chưa tiến hành quyết toán.

Thông tin về chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được trình bày tại thuyết minh 12 và 29.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm: giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí sửa chữa tài sản cố định phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 24 tháng kể từ thời điểm phát sinh.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 36 đến 60 tháng kể từ khi phát sinh.

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.8 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Máy móc, thiết bị	05
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Đã hết khấu hao

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm: nhà máy chế biến thủy sản, nhà xưởng của nhà máy thép tiền chế, nhà xưởng 3 và công trình phụ trợ của nhà máy thép tiền chế, văn phòng 02 tầng tại Cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, đường Nguyễn Sơn Hà, Hải Phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Các tài sản nêu trên được hình thành ban đầu với mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ và xây lắp của Công ty. Tuy nhiên, trong giai đoạn nền kinh tế nói chung và lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty nói riêng có những khó khăn nhất định, cộng thêm các yếu tố khách quan khác nên hoạt động kinh doanh chính của Công ty bị gián đoạn, do đó, Công ty sử dụng các tài sản này vào mục đích cho thuê hoạt động. Khi nền kinh tế ổn định trở lại, các tài sản này sẽ được thu hồi để tiếp tục phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 12 đến 25 năm.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 27/6/2020 Công ty đã thông qua quyết định đầu tư một căn nhà mặt phố thương mại thuộc Dự án Aquacity tại Xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, giá trị đầu tư ước tính khoảng 7 tỷ đồng. Trong năm 2020, Công ty thực hiện kí kết Văn bản thỏa thuận số NA.T21-01.33/2020/VBTT/NVH-HT ngày 07/6/2020 với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa thực hiện mua bất động sản với giá trị đầu tư là 6.184.581.668 VND (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng và chưa gồm thuế, phí, lệ phí (nếu có)). Số tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa đến ngày 31/12/2022 là 4.329.207.167 VND và được trình bày trên khoản mục Trả trước cho người bán. Thời gian bàn giao dự kiến căn nhà mặt phố thương mại theo hợp đồng đã ký kết là năm 2023.

4.10 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: cổ tức phải trả, tiền thuế GTGT phải trả các đội xây lắp và tiền Đảng phí của chi bộ Công ty.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.11 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2022 là khoản ước tính về phí bảo lãnh phải trả Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần tính đến ngày 01/6/2015 trên cơ sở thực tế thực hiện và Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 giữa Công ty và Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần. Số dư chi phí phải trả này không biến động từ năm 2015 đến nay.

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

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

Cổ phiếu quỹ được phản ánh theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua và chi phí liên quan đến việc mua lại và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4.13 Doanh thu**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm lãi tiền gửi và chênh lệch tỷ giá, cụ thể như sau:

- Lãi tiền gửi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là chi phí cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu.

4.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong năm, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...), bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, cước điện thoại...); chi phí bằng tiền khác.

4.16 Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và phải thu khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm chi phí phải trả và phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4.18 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 có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách 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 tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 33.

5. TIỀN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	141.818.322	109.188.496
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.539.986	14.443.055
Cộng	<u>149.358.308</u>	<u>123.631.551</u>

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Ngắn hạn	3.800.000.000	3.800.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	3.800.000.000	3.800.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	220.873.420	220.873.420
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	153.000.000	153.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Kim Phú (*)</i>	<i>153.000.000</i>	<i>153.000.000</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	67.873.420	67.873.420

(*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Kim Phú về tiền thuê nhà xưởng phát sinh từ năm 2019, căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 26/6/2020, Công ty XNK Kim Phú cam kết đến ngày 30/9/2020 sẽ thanh toán hết toàn bộ số nợ tuy nhiên đến thời điểm hiện tại vẫn chưa thanh toán.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	5.344.228.824	5.344.228.824
Các khoản trả trước người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước người bán	4.329.207.167	4.329.207.167
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa (*)</i>	<i>4.329.207.167</i>	<i>4.329.207.167</i>
Các khoản trả trước người bán khác	1.015.021.657	1.015.021.657

(*) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa về việc mua một căn nhà mặt phố thương mại thuộc Dự án Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo văn bản thỏa thuận số NA.T21-01.33/2020/VBTT/NVH-HT ngày 07/6/2020.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	24.062.753	(19.588.718)	19.589.576	(19.588.718)
Ông Mai Khắc Hải	19.588.718	(19.588.718)	19.588.718	(19.588.718)
Phải thu khác	4.474.035	-	858	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***10. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ngắn hạn		
Số dư đầu năm	(87.462.138)	(87.462.138)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số dư cuối năm	(87.462.138)	(87.462.138)
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu của khách hàng	(67.873.420)	(67.873.420)
- Phải thu khác	(19.588.718)	(19.588.718)

11. NỢ XẤU

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	240.462.138	153.000.000	240.462.138	153.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Kim Phú	153.000.000	153.000.000	153.000.000	153.000.000
<i>Thời gian quá hạn: trên 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>153.000.000</i>	<i>153.000.000</i>	<i>153.000.000</i>	<i>153.000.000</i>
Công ty Cổ phần ACS	67.873.420	-	67.873.420	-
<i>Thời gian quá hạn: trên 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>67.873.420</i>	<i>-</i>	<i>67.873.420</i>	<i>-</i>
Các đối tượng khác	19.588.718	-	19.588.718	-

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.018.481.777	-	1.018.481.777	-
Cộng	1.018.481.777	-	1.018.481.777	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí của công trình thi công gói thầu A4, hợp phần thoát nước Hải Phòng phát sinh từ năm 2011 chưa tiến hành quyết toán như đã được trình bày tại thuyết minh số 29.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dài hạn	892.033.778	1.049.352.718
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	849.782.693	1.019.512.989
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	42.251.085	29.839.729

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	1.001.923.753	45.457.273	1.097.168.992	2.144.550.018
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	1.001.923.753	45.457.273	1.097.168.992	2.144.550.018
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	837.717.521	36.268.050	1.097.168.992	1.971.154.563
Tăng trong năm	50.096.184	9.189.223	-	59.285.407
Khấu hao trong năm	50.096.184	9.189.223	-	59.285.407
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	887.813.705	45.457.273	1.097.168.992	2.030.439.970
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2022	164.206.232	9.189.223	-	173.395.455
Số dư tại 31/12/2022	114.110.048	-	-	114.110.048

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 1.142.626.265 VND và tại ngày 31/12/2021 là 1.097.168.992 VND.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	14.120.505.832	-	-	14.120.505.832
Nhà cửa, vật kiến trúc	14.120.505.832	-	-	14.120.505.832
Giá trị hao mòn lũy kế	12.343.608.220	239.880.720	-	12.583.488.940
Nhà cửa, vật kiến trúc	12.343.608.220	239.880.720	-	12.583.488.940
Giá trị còn lại	1.776.897.612			1.537.016.892
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.776.897.612			1.537.016.892

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31/12/2022 và ngày 31/12/2021 là 9.085.228.440 VND.

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 kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	424.634.742	424.634.742	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	137.108.882	362.240.532	397.108.882	102.240.532
Thuế thu nhập cá nhân	-	26.041.605	26.041.605	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	847.556.000	847.556.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	137.108.882	1.665.472.879	1.700.341.229	102.240.532

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	797.977.407	797.977.407
Phí bảo lãnh ước tính phải trả	797.977.407	797.977.407

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	56.712.417	58.100.817
Cổ tức phải trả	2.672.954	2.672.954
Phải trả các đội xây lắp tiền thuế GTGT	34.612.463	34.612.463
Đảng phí Chi bộ Công ty	19.427.000	20.815.400

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối
Số đầu năm trước	10.820.000.000	2.705.242.440	(948.763.608)	336.283.327	(3.883.306.119)
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	1.019.248.309
Lãi trong năm	-	-	-	-	1.019.248.309
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-
Số đầu năm nay	10.820.000.000	2.705.242.440	(948.763.608)	336.283.327	(2.864.057.810)
Tăng trong năm nay	-	-	-	-	1.415.362.130
Lãi trong năm	-	-	-	-	1.415.362.130
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	-
Số cuối năm nay	10.820.000.000	2.705.242.440	(948.763.608)	336.283.327	(1.448.695.680)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Tổng số	Vốn cổ phần thường
Vốn góp của Nhà nước	976.320.000	976.320.000	976.320.000	976.320.000
Vốn góp của các cổ đông khác	9.843.680.000	9.843.680.000	9.843.680.000	9.843.680.000
Cộng	10.820.000.000	10.820.000.000	10.820.000.000	10.820.000.000

Đơn vị tính: VND

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Số đầu năm	(2.864.057.810)	(3.883.306.119)
Tăng trong năm	1.415.362.130	1.019.248.309
Lãi trong năm	1.415.362.130	1.019.248.309
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	(1.448.695.680)	(2.864.057.810)

b. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.082.000	1.082.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.082.000	1.082.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.082.000</i>	<i>1.082.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	153.500	153.500
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>153.500</i>	<i>153.500</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	928.500	928.500
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>928.500</i>	<i>928.500</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	31/12/2022	01/01/2022
Đô la Mỹ (USD)	137,57	137,57

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	4.650.540.000	4.539.540.000
Cộng	4.650.540.000	4.539.540.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***MẪU SỐ B09 - DN****22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	1.332.043.875	1.563.709.914
Cộng	1.332.043.875	1.563.709.914

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	134.409.827	22.573.524
Lãi chênh lệch tỷ giá	88.182	-
Cộng	134.498.009	22.573.524

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.134.237.640	1.186.772.696
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	533.153.832	524.902.859
Cộng	1.667.391.472	1.711.675.555

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản phạt thuế	-	1.828.366
Phạt vi phạm hành chính	8.000.000	-
Cộng	8.000.000	1.828.366

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	1.134.237.640	1.186.772.696
Chi phí khấu hao	299.166.127	299.068.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	1.566.031.580	1.789.544.417
Cộng	2.999.435.347	3.275.385.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	1.777.602.662	1.284.854.978
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	33.600.000	43.178.366
Chi phí không phục vụ hoạt động kinh doanh	-	15.750.000
Phạt vi phạm hành chính	8.000.000	-
Xử phạt vi phạm hành chính về thuế	-	1.828.366
Thu nhập của HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	25.600.000	25.600.000
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	-	-
Lỗi các năm trước chuyển sang (4)	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế (5)=(1)+(2)-(3)+(4)	1.811.202.662	1.328.033.344
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (6)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (7)=(5)*(6)	362.240.532	265.606.669

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

<u>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</u>	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.415.362.130	1.019.248.309
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (1)	1.415.362.130	1.019.248.309
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (2)	928.500	928.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (3)=(1)/(2)	1.524	1.098

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

29. NỢ TIỀM TÀNG

Theo Công văn số 331/CV-BTC-TCT ngày 09/5/2014 của Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần về việc phân bổ bảo lãnh tiền tạm ứng và phí bảo lãnh thực hiện Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 giữa Công ty và Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần, Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần đã thông báo cho Công ty để nhận nợ số phân bổ phí bảo lãnh tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng trên cho thời gian từ ngày 19/7/2011 đến ngày 01/6/2015 với số tiền là 1.163.157.618 VND. Công ty xác định số phí bảo lãnh tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho thời gian từ ngày 19/7/2011 đến ngày 01/6/2015 phải trả Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần là 797.977.407 VND và phản ánh trên khoản mục chi phí phải trả khi lập báo cáo tài chính. Các khoản mục liên quan đến Hợp đồng thi công nêu trên bao gồm người mua trả tiền trước ngắn hạn, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, trả trước cho người bán ngắn hạn và chi phí phải trả ngắn hạn sẽ được Công ty xử lý khi Công ty thực hiện xong quyết toán với Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần. Theo đó, các khoản này có thể sẽ là chi phí và nợ tiềm tàng của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***30. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Công ty được thuê đất tại Cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê đất số 22/HĐ-TĐ ngày 16/01/2004 (diện tích 9.119,11m²) và Hợp đồng thuê đất số 33/HĐ-TĐ ngày 24/5/2005 (diện tích 10.139,5m²) ký với bên cho thuê là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng. Thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 01/8/2001 đến hết ngày 01/8/2051, số tiền thuê đất được thanh toán hàng năm theo thông báo của Chi cục Thuế Quận Lê Chân, giá đất theo quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng, tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố.

31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính tại ngày 31/12/2022 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNHCác loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.17.

	Giá trị ghi số 31/12/2022 VND	Giá trị ghi số 01/01/2022 VND
Tài sản tài chính		
Tiền	149.358.308	123.631.551
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.800.000.000	2.000.000.000
Phải thu của khách hàng	153.000.000	153.000.000
Cộng	4.102.358.308	2.276.631.551
Nợ tài chính		
Chi phí phải trả	797.977.407	797.977.407
Phải trả khác	2.672.954	2.672.954
Cộng	800.650.361	800.650.361

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Giám đốc nhận được.

- Rủi ro thị trường**

Công ty không chịu rủi ro tiền tệ vì không có các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ và Công ty không chịu rủi ro lãi suất vì không có các khoản vay và nợ thuê tài chính phải chịu lãi.

- Rủi ro tín dụng**

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

- Tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản tài chính quá hạn		
Quá hạn từ 03 năm trở lên	240.462.138	87.462.138
Cộng	240.462.138	87.462.138

Tài sản tài chính quá hạn (phải thu quá hạn) nêu trên đã được Công ty phòng ngừa rủi ro bằng cách trích lập dự phòng. Ngoài các khoản nêu trên, Công ty không có các nhóm tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá khác.

- Rủi ro thanh khoản**

Công ty không gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Đến 1 năm	Trên 1 năm
	VND	VND
Tại 31/12/2022		
Chi phí phải trả	797.977.407	-
Phải trả khác	2.672.954	-
Cộng	800.650.361	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

	Đến 1 năm VND	Trên 1 năm VND
Tại 01/01/2022		
Chi phí phải trả	797.977.407	-
Phải trả khác	2.672.954	-
Cộng	800.650.361	-

- Đo lường theo giá trị hợp lý**

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với phải thu khách hàng, phải thu khác, chi phí phải trả, phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

33. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN


Giao dịch với bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lương, thưởng, thù lao phải trả và đã trả			
Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch HĐQT, Giám đốc	284.000.000	284.000.000
Ông Trần Hải Nguyên Long	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	210.600.000	210.600.000
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	25.600.000	25.600.000
Ông Hoàng Cảnh	Thành viên HĐQT	-	51.400.000
Bà Trần Thị Hải Bảo Long	Thành viên HĐQT	25.600.000	25.600.000

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Năm 2022, Công ty chỉ có một lĩnh vực kinh doanh là cho thuê tài sản hoạt động và một khu vực địa lý là Thành phố Hải Phòng, Việt Nam nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Người lập biểu - Kế toán trưởng

Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 27 tháng 02 năm 2023
Giám đốc

**Trần Duy Hải**