CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
DN: c=VN, l=HÀ NỘI, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101426757, email=PHANMEMVINACA@GMAIL.COM
Date: 2023.01.30 08:33:42 +07'00'


**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**

Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

Tel: 02422253501 Fax: 02422253504


# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TOÀN CÔNG TY

## QUÝ 4 VÀ NĂM 2022

*Hà nội, 2023*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**
Tầng 4 tòa nhà CT1 khu đô thị Văn Khê - P.La Khê - Q.Hà Đông - TP.Hà Nội
Tel: 04.22253501 Fax: 04.22253504

**MỤC LỤC**


| **NỘI DUNG** | **TRANG** |
|---|---|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 02-03 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 04 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 05 |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 06-30 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
Địa chỉ: Tầng 4 nhà CT1 Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội
Tel: 0422253501 Fax: 0422253504



# DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*

*Đơn vị tính: Đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | | 4 |
| **A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110+120+130+140+150)** | **100** | | **1.586.369.218.107** | **1.560.972.556.767** |
| ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***110*** | | **15.819.924.497** | **3.040.001.260** |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 15.819.924.497 | 3.040.001.260 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| ***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn*** | ***120*** | ***V.2*** | | |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | | |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | | |
| ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | ***130*** | | **122.731.136.991** | **137.779.038.667** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 11.346.736.329 | 11.935.916.099 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 80.998.645.644 | 80.224.241.356 |
| 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 | | 1.570.930.000 | 1.570.930.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.3 | 32.589.497.804 | 47.822.623.998 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | -3.774.672.786 | -3.774.672.786 |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | | |
| ***IV. Hàng tồn kho*** | ***140*** | | **1.410.165.731.154** | **1.382.389.408.806** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.4 | 1.410.165.731.154 | 1.382.389.408.806 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | | |
| ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | ***150*** | | **37.652.425.465** | **37.764.108.034** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 7.000.000 | 7.000.000 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 37.587.520.023 | 37.561.175.337 |
| 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước | 153 | | 57.905.442 | 195.932.697 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | | |
| **B. Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)** | **200** | | **56.560.462.954** | **56.721.054.720** |
| ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | ***210*** | | | |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | V.6 | | |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.7 | | |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | | |
| ***II. Tài sản cố định*** | ***220*** | | **6.327.574.428** | **6.490.838.388** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 6.327.574.428 | 6.490.838.388 |
| - Nguyên giá | 222 | | 9.921.658.094 | 9.921.658.094 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | -3.594.083.666 | -3.430.819.706 |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 8 | | |
| - Nguyên giá | 228 | | 50.000.000 | 50.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | -50.000.000 | -50.000.000 |
| ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***230*** | | **18.241.055.444** | **18.770.973.608** |
| - Nguyên giá | 231 | | 22.786.480.845 | 22.786.480.845 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | -4.545.425.401 | -4.015.507.237 |
| ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | ***240*** | | **716.984.063** | **716.984.063** |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 234.972.591 | 234.972.591 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.11 | 482.011.472 | 482.011.472 |
| ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | ***250*** | | **1.540.000.000** | **1.540.000.000** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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 | V.13 | 1.540.000.000 | 1.540.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | | |
| ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | ***260*** | | **29.734.849.019** | **29.202.258.661** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.14 | 24.417.938.290 | 24.417.938.290 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 5.316.910.729 | 4.784.320.371 |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 263 | | | |
| **Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)** | **270** | | **1.642.929.681.061** | **1.617.693.611.487** |
| NGUỒN VỐN | **Mã số** | | | |
| **A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)** | ***300*** | | **1.548.790.429.765** | **1.518.255.709.815** |
| ***I. Nợ ngắn hạn*** | ***310*** | | **849.433.080.182** | **850.348.216.212** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 169.624.584.971 | 143.348.740.725 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 24.754.198.091 | 25.354.465.990 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 26.628.811 | 35.069.511 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 3.110.216.550 | 3.316.316.680 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 54.659.333.367 | 54.977.203.623 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 471.160.078 | 423.162.194 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 67.141.289.545 | 92.841.488.720 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | 527.883.133.170 | 527.883.133.170 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.762.535.599 | 2.168.635.599 |
| ***II. Nợ dài hạn*** | ***330*** | | **699.357.349.583** | **667.907.493.603** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 698.526.681.583 | 667.166.325.603 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 775.018.000 | 685.518.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.21 | 55.650.000 | 55.650.000 |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | | |
| **B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)** | ***400*** | | **94.139.251.296** | **99.437.901.672** |
| ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***410*** | ***V.22*** | **94.139.251.296** | **99.437.901.672** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 72.260.820.000 | 72.260.820.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 72.260.820.000 | 72.260.820.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 7.450.146.354 | 7.450.146.354 |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | -2.504.436.106 | -2.504.436.106 |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 23.659.295.480 | 23.659.295.480 |
| 11. Lợi nhuận chưa phân phối | 421 | | -6.726.574.432 | -1.427.924.056 |
| - LNST chưa phân phối luỹ kế đến kỳ trước | 421a | | -1.427.924.056 | -3.854.940.797 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | -5.298.650.376 | 2.427.016.741 |
| ***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác*** | ***430*** | | | |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | | |
| 2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ | 432 | | | |
| **Tổng cộng Nguồn vốn (440 = 300 + 400)** | **440** | | **1.642.929.681.061** | **1.617.693.611.487** |

*Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2023*

| KẾ TOÁN TRƯỞNG | GIÁM ĐỐC CÔNG TY |
|---|---|
| *Ngô Thị Ánh Nam* | *Tô Văn Trung* |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
Địa chỉ: Tầng 4 nhà CT1 Khu đô thị Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội
Tel: 0422253501 Fax: 0422253504



# DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ

| Chỉ tiêu | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay) | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.25 | 1.706.077.393 | 1.678.572.767 | 6.795.643.343 | 45.679.506.452 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 0 | 146.157.513 | 0 | 214.734.592 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03) | 10 | VI.26 | 1.706.077.393 | 1.532.415.254 | 6.795.643.343 | 45.464.771.860 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.27 | 1.369.049.952 | 1.377.791.666 | 5.581.089.306 | 41.080.586.016 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 337.027.441 | 154.623.588 | 1.214.554.037 | 4.384.185.844 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.28 | 11.928.141 | 684.049 | 13.993.446 | 2.261.004 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.29 | 4.487.022.528 | 0 | 4.487.022.528 | 0 |
| - Trong đó: Lãi vay phải trả | 23 | | 4.487.022.528 | 0 | 4.487.022.528 | 0 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 1.016.550.721 | 387.080.439 | 2.040.456.837 | 1.390.840.038 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)) | 30 | | -5.154.617.667 | -231.772.802 | -5.298.931.882 | 2.995.606.810 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 51.104 | 0 | 281.506 | 704 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 0 | 272 | 0 | 272 |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 51.104 | -272 | 281.506 | 432 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | -5.154.566.563 | -231.773.074 | -5.298.650.376 | 2.995.607.242 |
| 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.30 | 0 | 0 | 394.563.103 | 568.590.501 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.30 | 0 | 0 | -394.563.103 | 0 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52) | 60 | | -5.154.566.563 | -231.773.074 | -5.298.650.376 | 2.427.016.741 |
| | | | | | | |

*Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2023*

| KẾ TOÁN TRƯỞNG | GIÁM ĐỐC CÔNG TY |
|---|---|
| *Ngô Thị Ánh Nam* | *Tạ Văn Trung* |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
**Địa chỉ: Tầng 4 toà nhà CT1 Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội**
**Tel: 04.22253501 Fax: 04.22253504**



# DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT - QUÝ

| Chỉ tiêu | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 8.056.877.097 | 11.497.282.949 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ | 02 | | -5.176.933.364 | -7.657.901.177 |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | -3.599.187.765 | -2.730.855.017 |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | -317.870.256 | -200.234.133 |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | 0 | -330.072.579 |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 47.872.055.611 | 4.708.724.087 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | -34.069.011.532 | -2.333.316.617 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **12.765.929.791** | **2.953.627.513** |
| **II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | | 0 | **0** |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 21 | 6,7,8,11 | 0 | 0 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn | 22 | | 0 | 0 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | 0 | 0 |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 0 | 0 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | 0 | 0 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 0 | 0 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 13.993.446 | 2.261.004 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **13.993.446** | **2.261.004** |
| **III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | 21 | 0 | 0 |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu | 32 | 21 | 0 | 0 |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 0 | 0 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | 0 | -1.497.156.553 |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | 0 | 0 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | 21 | 0 | 0 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **0** | **-1.497.156.553** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)** | **50** | | **12.779.923.237** | **1.458.731.964** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **3.040.001.260** | **1.581.269.296** |
| ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)** | **70** | **29** | **15.819.924.497** | **3.040.001.260** |

*Lập ngày 28 tháng 01 năm 2023*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Ngô Thị Ánh Nam*

GIÁM ĐỐC CÔNG TY

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

*Tạ Văn Trung*

**Mẫu số B 09a - DN**

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

## I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần, hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101426757 ngày 24/11/2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2015 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101426757 thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2015 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **72.260.820.000 đồng** *(Bảy mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng)*.

Công ty đã niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, mã chứng khoán: SJC

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/Cổ phiếu

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải, thu gom rác thải không độc hại;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn, dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (không bao gồm tư vấn luật);
- Lắp đặt hệ thống điện, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo, đấu giá bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác gỗ; Khai thác lâm sản khác trừ gỗ; Thu nhặt sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản khác;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất bao bì bằng gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại cấm).

Trụ sở Công ty tại: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê - P. La Khê - Q. Hà Đông - Hà Nội

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ kinh doanh của Công ty trên 12 tháng.

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

| Tên chi nhánh | Địa chỉ |
|---|---|
| Chi nhánh 1 | Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội |
| Chi nhánh 3 | Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội |
| Chi nhánh 5 | Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội |

### 6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

## II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính tổng hợp được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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 tổng hợp giữa niên độ.

## III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và các chi nhánh. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các chi nhánh và giữa các chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

## 2. Công cụ tài chính

***Ghi nhận ban đầu***

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

## 5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Tại ngày 31/03/2018, Công ty không thực hiện trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tại ngày 30/06/2017, Công ty không có hàng tồn kho cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá.

## 7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

### 7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC vàThông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

| *Loại tài sản cố định* | *Thời gian khấu hao <năm>* |
|---|---|
| - Nhà cửa vật kiến trúc | 50 |
| - Máy móc, thiết bị | 3-7 |
| - Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | 7 |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3-5 |

### 7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính quản lý bất động sản.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

| *Loại tài sản cố định* | *Thời gian khấu hao <năm>* |
|---|---|
| - Phần mềm quản lý bất động sản | 5 |

### 8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị tài sản từ tầng 1 đến tầng 3 tòa nhà CT1 Văn Khê, khu đô thị Văn Khê, La Khê, Hà Đông do Công ty nắm giữ 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 tự xây là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 43 năm.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là: Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ, dự án khu du lịch Đại Lải được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm giá trị các khoản công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ không quá 3 năm và chi phí truyền thông và PR bán hàng dự án Vinafor và dự án số 1 Giáp Nhị - Đại Từ. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết;

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.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

dụng hoặc kinh doanh. 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. 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.

## 14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay phải trả và khoản trích trước chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Cơ sở xác định của các khoản chi phí lãi vay phải trả là gốc vay, thời gian vay và lãi suất, đối với chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê được xác định theo giá trị hợp đồng đã ký kết.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình được tuân thủ các nguyên tắc sau:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

## 15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là tiền thu về theo tiến độ bán bất động sản của công trình Vinafor Hà Đông, Công trình Giáp Nhị và giá trị khoản tiền khách hàng thuê bất động sản trả trước cho nhiều kỳ kế toán. Định kỳ, căn cứ vào giá trị hợp đồng cho thuê, Công ty ghi nhận doanh thu chưa thực hiện thành doanh thu thực hiện. Đối với công trình Vinafor Hà Đông và Công trình Giáp Nhị ghi nhận doanh thu khi hoàn thành bàn giao.

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

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được mua lại do chính Công ty phát hành không nhằm mục đích để bán và được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

## 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi.

**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:

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

+ 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.

**Doanh thu cho thuê bất động sản**

- 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.

**Hợp đồng xây dựng**

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

+ Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

+ Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

+ Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

+ Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**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.

## 18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng công trình, phù hợp với tỷ lệ trong hợp đồng giao khoán, tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

## 19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá…

## 20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

### Các nghĩa vụ về thuế

### Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất không chịu thuế phí môi trường, thuế GTGT 5% đối với hoạt động dịch vụ cung cấp nước sạch, thuế GTGT 10% đối với dịch vụ công cộng, cho thuê nhà và các dịch vụ khác.

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

### Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.