CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	**1 - 3**
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	**4 - 5**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Và Thương mại Thái Bình Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. **Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát** trong năm 2022 và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	*Chức vụ*
Ông Trịnh Đình Thái	Chủ tịch
Ông Triệu Hán Huy	Thành viên
Bà Phạm Thị Hồng Sơn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	*Chức vụ*
Ông Trịnh Đình Thái	Tổng Giám đốc
Ông Triệu Hán Huy	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Họ và tên	*Chức vụ*
Bà Nguyễn Thị Hồng Bích	Trưởng ban
Ông Đinh Quang Khuyến	Thành viên

2. **Trụ sở chính** của Công ty đặt tại Tầng 1, tòa nhà Copac Square, số 12, Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. **Các Công ty con**

- Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Thái Bình Dương;
- Công ty CP Quản lý Bất động sản Phúc Thịnh;
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Thịnh;
- Công ty TNHH MTV Cấp Thoát Nước Cam Lâm.
- Công ty TNHH MTV TM Xuất Nhập Khẩu và Du Lịch Rồng Phương Bắc

4. **Các Chi nhánh và đơn vị trực thuộc bao gồm:**

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương- Khách sạn COPAC – tạm ngưng hoạt động từ ngày 01/09/2020;
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương- Nhà máy nước Cam Lâm.

5. **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu số 2 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0304240557, ngày 03 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 ngày 30 tháng 03 năm 2023.

6. **Hoạt động chính** trong năm 2022 là cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, quản lý tòa nhà, khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch, dịch vụ khách sạn và thương mại.

7. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 34.

8. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập bảng cân đối kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày lập bảng cân đối kế toán cho đến ngày lập báo cáo này có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

9. Đơn vị kiểm toán

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt là đơn vị được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này có được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Ban 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 hợp nhất 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

11. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

TRỊNH ĐÌNH THÁI

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Sao Viet Auditing Company Limited
386/51 Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (84-028) 3526 1357 - 3526 1358 * Fax: (84-028) 3526 1359 * Email: svc-hcm@vnn.vn

Số: *20221221/TBDHN/BCKT/SV-CN4*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

***Kính gửi*:** **Quý Cổ đông**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 06 năm 2023 từ trang 06 đến trang 34 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH TP. HCM
97/12 Đường ĐHT 27, Phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 0902 77 56 58
Email: linh.saoviet2409@gmail.com

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH CẦN THƠ:
Lô 66, Đường Số 11, Khu Dân Cư Công Ty CP Xây Dựng TP. Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
Tel: (0710) 3765 999 * Fax: (0710) 3765 766
Email: svc-ct@vnn.vn

VĂN PHÒNG CHI NHÁNH HÀ NỘI:
41, Ngõ 62, Đường Trần Bình, Phường Mai Dịch, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
Tel: (84-024) 3763 4618 - 0931 136 888
Fax: (84-024) 3763 4617

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Chúng tôi chưa nhận được hồ sơ có liên quan đến các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vĩnh Lợi và Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn với giá trị được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán riêng lần lượt là 178.500.000 VND và 6.000.000.000 VND, số dự phòng tổn thất trích lập cho các khoản đầu tư này tính đến ngày 31/12/2022 là 6.000.000.000 đồng do tra cứu tình trạng hoạt động của Công ty là không hoạt động tại trụ sở đã đăng ký. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác, chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng phù hợp làm cơ sở để xác định các điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với các khoản đầu tư nêu trên.

2. Như được trình bày tại các Thuyết minh số V.6, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp làm cơ sở để cho ý kiến về số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu dân cư và nhà ở Cán bộ Chiến sĩ Cục Cảnh sát Hình sự - Bộ Công an tại ngày 31/12/2022 là 16.966.437.536 đồng (31/12/2021 là 16.966.437.536 đồng). Hiện nay dự án chưa hoàn thành.

3. Đến năm 2022, báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty đều ghi nhận doanh thu và giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) mà chỉ tạm nộp 1% thuế TNDN trên doanh thu thực hiện. Theo giải trình của Công ty, do Dự án chưa hoàn thành, chưa nghiệm thu bàn giao và chuyển quyền sử dụng đất cho người mua. Báo cáo tài chính năm 2022 chưa phản ánh bất kỳ khoản điều chỉnh về thuế TNDN phải nộp của Dự án nêu trên. Chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng phù hợp làm cơ sở để xác định mức ảnh hưởng luỹ kế đến báo cáo tài chính (nếu có) đối với khoản thuế TNDN nêu trên.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Và Thương mại Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt
Phó Giám đốc

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT

NGUYỄN THỊ LAN ANH
Giấy CN ĐKHN kiểm toán
Số: 4291-2023-107-1

Kiểm toán viên

ĐINH CÔNG TIẾN
Giấy CN ĐKHN kiểm toán
Số: 1093-2023-107-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Mẫu số B01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	1	2	3	4	5
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**66.410.629.032**	**74.106.289.219**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	V.1	**13.037.892.621**	**4.120.987.858**
1.	Tiền	111		13.037.892.621	4.120.987.858
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.964.195.511**	**20.565.926.352**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	11.511.748.354	9.019.355.507
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	4.128.196.290	4.240.155.369
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.343.010.488	14.777.789.319
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(7.018.759.621)	(7.471.373.843)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**34.388.496.993**	**40.730.612.053**
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	36.340.341.840	47.824.194.910
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.951.844.847)	(7.093.582.857)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**9.020.043.907**	**8.688.762.956**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	617.806.639	491.913.888
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.137.968.962	2.147.061.230
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	6.264.268.306	6.049.787.838
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**263.499.276.882**	**302.089.094.197**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**58.000.000**	**58.000.000**
6.	Phải thu dài hạn khác	216		58.000.000	58.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**259.569.768.640**	**272.848.722.546**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	254.599.370.752	267.790.035.186
	- *Nguyên giá*	*222*		*462.977.649.476*	*456.516.432.921*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế (*)*	*223*		*(208.378.278.724)*	*(188.726.397.735)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	4.970.397.888	5.058.687.360
	- *Nguyên giá*	*228*		*6.322.240.000*	*6.322.240.000*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế (*)*	*229*		*(1.351.842.112)*	*(1.263.552.640)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**-**	**1.120.545.455**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	-	1.120.545.455
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**1.439.450.685**	**25.175.026.327**
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.11	439.450.685	24.175.026.327
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	7.000.000.000	7.000.000.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.12	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.432.057.557**	**2.886.799.869**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	2.071.593.827	2.400.944.643
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	360.463.730	485.855.226
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**329.909.905.914**	**376.195.383.416**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Mẫu số B01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**179.514.012.864**	**227.392.029.558**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**68.374.295.373**	**73.793.251.692**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	10.231.896.149	10.190.124.411
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.125.481.604	1.143.379.394
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	2.047.316.197	969.331.837
4.	Phải trả người lao động	314		1.289.301.851	35.865.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	5.201.772.852	4.787.998.162
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	21.443.000
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	10.816.978.602	19.376.120.614
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	30.665.093.360	37.200.128.260
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	6.994.285.239	66.691.495
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.169.519	2.169.519
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**111.139.717.491**	**153.598.777.866**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.22	46.856.945.242	59.619.405.617
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	64.282.772.249	93.979.372.249
D.	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**150.395.893.050**	**148.803.353.858**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	V.23	**150.395.893.050**	**148.803.353.858**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		97.000.000.000	97.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*97.000.000.000*	*97.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		29.420.899.946	29.420.899.946
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		5.575.533.285	5.575.533.285
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		352.496.824	352.496.824
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.171.294.474	15.581.114.100
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*15.579.014.306*	*17.648.609.503*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*1.592.280.168*	*(2.067.495.403)*
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		875.668.521	873.309.703
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**329.909.905.914**	**376.195.383.416**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
BÙI THỊ NGỌC THẢO	PHẠM THỊ HỒNG SƠN	TRỊNH ĐÌNH THÁI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**		**111.799.832.311**	**82.206.274.517**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		158.158.106	32.342.753
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	VI.1	**111.641.674.205**	**82.173.931.764**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	65.952.281.758	51.533.230.002
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**45.689.392.447**	**30.640.701.762**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	76.410.592	61.058.202
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	9.580.852.022	10.646.375.793
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*9.580.675.553*	*10.645.913.509*
8.	Lãi/(Lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24	VI.5	-	(3.473.673)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.6	8.814.307.344	6.232.559.219
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	27.478.139.032	16.116.385.680
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(107.495.359)**	**(2.297.034.401)**
12.	Thu nhập khác	31	VI.8	2.151.581.400	562.309.675
13.	Chi phí khác	32	VI.9	137.589.194	204.600.176
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**2.013.992.206**	**357.709.499**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**1.906.496.847**	**(1.939.324.902)**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	186.466.366	5.055.363
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	125.391.496	42.130.560
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**1.594.638.985**	**(1.986.510.825)**
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		1.592.280.168	(1.972.145.984)
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.358.817	(14.364.841)
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.12**	**164**	**(205)**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
BÙI THỊ NGỌC THẢO	PHẠM THỊ HỒNG SƠN	TRỊNH ĐÌNH THÁI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Mẫu số B02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	1	2	3	4	5
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**1.906.496.847**	**(1.939.324.902)**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản:**				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		24.837.070.461	23.915.500.068
-	Các khoản dự phòng	03		1.333.241.512	2.718.740.702
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		95.469	(263.383)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.030.875.047)	(58.060.658)
-	Chi phí lãi vay	06		9.580.675.553	10.645.913.509
3.	**Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**36.626.704.795**	**35.282.505.336**
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.214.728.839	9.638.545.870
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.483.853.070	3.456.075.073
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(11.156.738.123)	(17.334.671.178)
-	Tăng giảm chi phí trả trước	12		203.458.065	(795.177.856)
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(7.653.579.334)	(7.271.338.394)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(540.000.000)	(83.411.973)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**40.178.427.312**	**22.892.526.878**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10.810.567.227)	(7.023.212.461)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		954.545.455	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.473.673)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.329.592	61.534.331
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(9.779.692.180)**	**(6.965.151.803)**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÁI BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Mẫu số B02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	1	2	3	4	5
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
3.	Tiền thu từ đi vay	33		14.003.693.360	11.928.314.662
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.320.128.260)	(29.286.940.300)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(165.300.000)	(2.514.231.480)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(21.481.734.900)**	**(19.872.857.118)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**8.917.000.232**	**(3.945.482.043)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.120.987.858**	**8.066.206.518**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(95.469)	263.383
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**13.037.892.621**	**4.120.987.858**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
BÙI THỊ NGỌC THẢO	PHẠM THỊ HỒNG SƠN	TRỊNH ĐÌNH THÁI

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu số 2 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0304240557, ngày 03 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 ngày 30 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ : 97.000.000.000 đồng (Chín mươi bảy tỷ đồng).

Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần.

2. **Trụ sở chính** đặt tại số Tầng 1, tòa nhà Copac Square, số 12 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các Công ty con

Tên Công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Thái Bình Dương	Tầng 1 – Tòa nhà Copac Square, 12 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác ….	81%
Công ty CP Quản lý Bất động sản Phúc Thịnh	Số 12 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh.	Dịch vụ quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản	99%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Thịnh	6N đường 11N, P. Tân Thuận Tây, Quận 7, Tp. HCM	Xây dựng nhà các loại	90%
Công ty TNHH MTV Cấp Thoát Nước Cam Lâm	Thôn Tân Hòa 2, Cam Đức, Cam Lâm, Tp. Cam Ranh.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Xây dựng công trình công ích …..	100%
Công ty TNHH MTV TM Xuất Nhập Khẩu và Du Lịch Rồng Phương Bắc	Tầng 1 Toà nhà Copac Square, 12 Tôn Đản, Phường 13, quận 4, TP.Hồ Chí Minh	Buôn bán đồ uống. (Bao gồm: Bán buôn đồ uống có cồn, đồ uống không có cồn: rượu, bia không cồn, bia có cồn và các loại nước hoa quả đóng chai)....	100%

4. Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Tên chi nhánh	Địa chỉ	Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương-Khách sạn COPAC	89 Hồng Bàng, Phường Tân Lập, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tạm ngưng hoạt động

Tên chi nhánh	Địa chỉ	Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương-Nhà máy nước Cam Lâm	Thôn Tân Hòa, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa	Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0304240557003 cấp lần đầu ngày 25/12/2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp

5. Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị; Cho thuê bất động sản (văn phòng, cao ốc);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông. Xây dựng đê, mương cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình công ích. Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình thủy lợi. Công trình đường ống cấp thoát nước;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình đường dây và trạm biến điện. Lắp đặt đường dây và trạm biến điện, truyền tải điện đến 110KV;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình cơ điện lạnh, kỹ thuật điện lạnh;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn về quản lý kinh doanh (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công, khảo sát xây dựng công trình), kiểm định các công trình xây dựng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất hàng trang trí nội, ngoại thất (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng. Mua bán gỗ. Mua bán đường ống và phụ kiện ngành nước;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn hàng trang trí nội, ngoại thất;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán vật tư. Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Mua bán lâm sản chế biến. Mua bán nguyên liệu và vật tư phục vụ sản xuất;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Mua bán nông sản (không gây ô nhiễm môi trường);
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường);
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép. Chi tiết: Mua bán sản phẩm dệt may;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị phương tiện vận tải, dây chuyền công nghệ;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán thiết bị xe máy;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng dầu;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế. Chi tiết: Sản xuất giường, tủ, bàn ghế, đồ nội thất gia dụng (trừ tái chế phế thải, gia công cơ khí, xi mạ điện, sản xuất gốm sứ thủy tinh);

- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất thiết bị trường học - văn phòng (trừ tái chế phế thải, gia công cơ khí, xi mạ điện, sản xuất gốm sứ thủy tinh);
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ. Chi tiết: Chế biến lâm sản (xẻ, tẩm, sấy gỗ - không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Lắp đặt ống cấp thoát nước, bơm nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Lắp đặt đồ gỗ trong xây dựng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng. Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quán bar, vũ trường);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao), (không hoạt động tại Thành phố Hồ Chí Minh);
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ đồ uống;
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng. Chi tiết: Sản xuất nước khoáng, nước tinh khiết đóng chai (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hòa không khí và sản xuất nước đá. Chi tiết: Sản xuất nước đá (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Mua bán sắt thép, ống thép, kim loại màu.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của 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 Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, được soạn lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty và các công ty con, giữa các công ty con với nhau được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- **Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán:** Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.
- **Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản:** Tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng.
- **Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả:** Tỷ giá bán của ngân hàng.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền : Bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

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 việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

6. Các chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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 gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Nguyên tắc ghi nhận giá trị tài sản cố định hữu hình

Giá trị ban đầu của tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định 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 nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng, các chi phí khác liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ nếu có. Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định, nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Phương pháp khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính được áp dụng theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao của một số nhóm tài sản cụ thể như sau:

Loại tài sản	Năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 06 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15 năm

Loại tài sản	Năm khấu hao
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm
Tài sản cố định	03 – 05 năm

8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình bao gồm Giá trị quyền sử dụng đất, thương hiệu, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp, và được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn luỹ kế.

Quyền sử dụng đất không thời hạn không phải trích khấu hao. Thương hiệu được khấu hao theo đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính hai mươi năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí về đầu tư xây dựng cơ bản (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng cơ bản sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nợ phải thu là các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán hoặc phải thu các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính, và được phân loại:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đúng hạn hoặc không có khả năng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, và được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp".

11. Các khoản đầu tư tài chính

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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có thể là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày mua, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Thu nhập được hưởng phát sinh sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, lãi

được hưởng phát sinh trước ngày 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 trình bày theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính vào ngày kết thúc niên độ tài chính, và được phân loại, cụ thể:

- Các khoản đầu tư ngắn hạn: là các khoản tiền gửi có kỳ hạn, cho vay có thời hạn thu hồi dưới 01 năm;
- Các khoản đầu tư dài hạn: là các khoản tiền gửi có kỳ hạn, cho vay có thời hạn thu hồi trên 01 năm.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đầu tư. Các khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư được Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản khác mà Công ty được hưởng ngoài phần lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi giảm trừ giá gốc đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư khi lập và trình bày Báo cáo tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập khi đơn vị nhận vốn đầu tư phát sinh lỗ. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng được áp dụng theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về hướng dẫn trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư và các quy định kế toán hiện hành.

12. Phương pháp phân bổ 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 kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp, và được phân bổ theo đường thẳng trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

13. Ghi nhận các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa, và được phân loại khi lập Báo cáo tài chính, cụ thể:

- Có thời hạn thanh toán dưới 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Nợ ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là Nợ dài hạn.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng nếu Công ty có bằng chứng đáng tin cậy về chi phí ước tính phải chịu trong tương lai thì được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí, nhằm giảm sự gia tăng chi phí đột biến khi chi phí phát sinh thực tế. Chênh lệch (nếu có) giữa chi phí phát sinh thực tế với số đã trích, sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh năm phát sinh chi phí thực tế.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm 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 (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty 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 bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu xây dựng

- 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc đã thực thu tiền.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán đất nền khu dân cư được ước tính theo tỉ lệ diện tích chuyển nhượng trong kỳ và dự toán chi phí sản xuất kinh doanh trên tổng diện tích thành phẩm có thể chuyển nhượng.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm số thuế phải trả hiện tại và số thuế thu nhập hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất trong năm. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế hay các chi phí không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

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

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

17. Các bên liên quan

Các bên có liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con - các cá nhân, trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	**671.886.508**	**281.584.755**
Tiền mặt VNĐ	671.886.508	281.584.755
Tiền gửi ngân hàng	**12.366.006.113**	**3.839.403.103**
Tiền VNĐ gửi ngân hàng	12.355.803.323	3.827.907.142
Tiền ngoại tệ gửi ngân hàng	10.202.790	11.495.961
Cộng	**13.037.892.621**	**4.120.987.858**

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan		
Các khách hàng khác		
Khách hàng Chi nhánh NM nước Cam Lâm	3.900.130.123	3.026.572.874
Khách hàng Xí nghiệp sản xuất nước đóng chai	485.562.911	436.836.648
Khách hàng tại Khách sạn COPAC	62.063.200	137.063.200
Các khách hàng của dự án Nhà Bè	1.878.564.284	1.878.564.284
Các khách hàng của dự án Tôn Đản	-	17.187.000
Tổng Công ty CP Cấp nước Sài Gòn	1.258.164.911	639.237.062
Donkent Investment	860.214.592	860.214.592
Công ty Liên doanh Nagakawa Việt Nam	465.000.000	465.000.000
Tổng Công ty CP ĐT XD và TM Việt Nam	1.005.784.925	-
Khách hàng tại Công ty CP QL bất động sản Phúc Thịnh	283.763.340	433.907.628
Khách hàng tại Công ty CP Cơ điện & XD Thái Bình Dương	-	373.199.599
Khách hàng tại Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Cam Lâm	34.863.200	74.837.200
K/h tại Cty TNHH MTV TM XNK và DL Rồng Phương Bắc	535.994	3.959.005
Khách hàng khác	1.277.100.874	672.776.415
Cộng	**11.511.748.354**	**9.019.355.507**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác		
Công ty TNHH Ngọc Anh	538.177.784	538.177.784
Công ty TNHH TV XD TM Hân Minh	444.222.000	444.222.000
Công ty CP TV XD & ĐT PT Kiến Trúc Đô Thị	562.827.600	562.827.600
Công ty TNHH TM và DV Phát Đạt	343.060.000	343.060.000
Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng Sự	300.000.000	300.000.000
Huỳnh Kim Anh	600.000.000	600.000.000
Nhà cung cấp tại Công ty CP QL bất động sản Phúc Thịnh	1.500.000	1.500.000
Nhà cung cấp tại Khách sạn COPAC	2.000.000	2.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.336.408.906	1.448.367.985
Cộng	**4.128.196.290**	**4.240.155.369**

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	**200.592.134**	**4.577.595.548**
Nguyễn Thị Thủy Tiên	22.953.649	17.804.462
Đinh Quang Khuyến	-	319.030.393
Võ Quốc Phong	50.000.000	50.000.000
Cao Thế Vinh	16.523.901	41.460.994
Lưu Minh Tuấn (Cty waco)	23.483.119	4.108.414.364
Phải thu các đối tượng tạm ứng khác	87.631.465	40.885.335
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	**53.445.334**	**43.556.234**
Các khoản phải thu khác	**1.088.973.020**	**10.156.637.537**
Ban Quản lý Chung cư COPAC	-	8.081.838.061
Công đoàn Công ty	-	65.000.000
Chi nhánh Miền Bắc	77.604.000	77.604.000
Võ Hoàng Nguyên	-	480.000.000
Nguyễn Thế Nhân	-	180.000.000
Đinh Quang Khuyến	-	159.560.023
Đào Văn Mười	-	300.000.000
Phải thu các đối tượng khác	1.011.369.020	812.635.453
Cộng	**1.343.010.488**	**14.777.789.319**

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	**3.432.927.473**	**4.464.377.862**
Công ty XD Công trình hàng không-ACC	298.694.228	298.694.228
Donkent Investment	860.214.592	860.214.592
Cục Hải quan TP. HCM	396.314.717	396.314.717
Công ty LD Nagakawa Việt Nam	465.000.000	465.000.000
Khánh hàng CN nhà máy nước	318.660.043	1.275.110.432
Công ty TNHH SX XD TM Hoa kiểng Phúc Linh	93.668.960	93.668.960
Công ty TNHH CB Đồ Gỗ Kim Anh Phú	61.405.875	61.405.875
Chi Cục Thuế Quận Bình Thạnh	43.741.379	43.741.379
Tổng Công ty Cấp Nước Sài Gòn	639.237.062	639.237.062
Lữ Đoàn HQĐB 101 - QCHQ	68.633.645	68.633.645
Cty TNHH Jnu International	44.371.712	44.371.712
Cty TNHH Xây Dựng Hiệp Nguyễn	28.100.000	28.100.000
Công ty thoát nước đô thị	21.748.000	21.748.000
Cty Cảng Hàng Không Quốc Tế Cam Ranh	6.315.300	6.315.300
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	2.419.619	2.419.619
Cty TNHH Lâm Phong	1.155.300	1.155.300
CN Miền Trung - Tổng công ty Thép Việt Nam	1.111.161	1.111.161
Cty TNHH Tư Vấn Và DV ST-Smart (KS)	1.100.000	1.100.000
PGS MISR Việt Nam (KS)	57.663.200	132.663.200
Công ty TNHH TM DV DL Song Thịnh (KS)	3.300.000	3.300.000
Các khách hàng khác	20.072.680	20.072.680

Trả trước cho người bán	**3.486.756.269**	**2.907.920.102**
Công ty CP TV XD & ĐT PT Kiến Trúc Đô Thị	562.827.600	562.827.600
Công ty TNHH TV XD TM Hân Minh	444.222.000	444.222.000
Công ty CP Kỹ thuật XD Lập Thịnh	121.385.371	121.385.371
Công ty TNHH Ngọc Anh	538.177.784	538.177.784
Công ty TNHH TM và DV Phát Đạt	343.060.000	343.060.000
Công ty CP Kỹ thuật XD Phương Nguyễn	122.790.071	122.790.071
Công ty CP Thành Trung	150.000.000	150.000.000
XN Xây dựng Công nghiệp	-	280.895.294
Bùi Đức Mạnh	-	62.000.000
Công ty TNHH Tư vấn ĐTXD Kiến Tạo	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH TM Điện Lạnh Đức Quân	22.162.546	22.162.546
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	35.000.000	35.000.000
Công ty TNHH Đầu tư XD Việt Gia	5.000.000	5.000.000
Công ty TNHH DV Mỹ Thuật Nhiếp ảnh Long Phú (KS)	2.000.000	2.000.000
Công ty CP Địa Ốc Song Anh	180.060.000	168.399.436
Công ty TNHH tin học An Vạn An	8.018.000	-
Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ	8.739.396	-
Cty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng Sự	300.000.000	-
CN Cty TNHH Kiểm Toán và TĐG Việt Nam tại Tp.HCM	44.000.000	-
Cty TNHH TM XD Đông Bắc	80.000.000	-
Cty TNHH MTV Hiếu Liêm	66.864.400	-
Cty CP Kinh Doanh DV Quản Lý BĐS Hom Care	30.000.000	-
Cty CP TM DV và Tư Vấn Hồng Đức	15.000.000	-
Cty TNHH Hoàng Long	15.000.000	-
Cty TNHH SX TM DV Minh Thông Khánh Hòa	45.900.000	-
Cty Luật TNHH Minh Mẫn	6.100.000	-
DNTN Minh Tiến	3.300.000	-
Công tu TNHH Vật Liệu Trang Trí Xây Dựng Ngọc Nga	37.820.000	-
Cty TNHH MTV Đá Thế Giới	574.301	-
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cấp Thóat Nước	5.280.000	-
Cty TNHH XD Tín Phát	12.058.000	-
Cty CP TM Kỹ Thuất Mạng Thông Tin Việt	10.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Trường Giang Việt Nam	38.000.000	-
Cty TNHH TM DV Điện Tường Phát	613.800	-
Cty TNHH ĐT XD Việt Gia	6.000.000	-
Cty CP TM DV XD Việt Hưng	24.750.000	-
Cty CP tư vấn Kinh Tế Kỹ Thuật Xây Dựng Việt Nam	152.053.000	-
Phải thu khác	**99.075.879**	**99.075.879**
Chi nhánh miền Bắc	77.604.000	77.604.000
Công ty TNHH TMDV XD Ánh Thịnh	10.000.000	10.000.000
Công ty TNHH MTV SX Ánh Bình	6.000.000	6.000.000
Phải thu khác	5.471.879	5.471.879
Cộng	**7.018.759.621**	**7.471.373.843**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	2.688.347.529	1.317.482.859
Công cụ dụng cụ	111.805.969	63.112.299
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	31.777.329.261	41.027.202.373
Thành phẩm	254.746.962	3.818.025.045
Hàng hóa	1.508.112.119	1.598.372.334
Cộng	**36.340.341.840**	**47.824.194.910**
Dự án Cấp nước Q9	-	5.658.810.226
Dự phòng hàng tồn kho của Wapac	118.966.523	479.879.230
Dự phòng hàng tồn kho của KS	42.619.987	42.619.987
Dự phòng hàng tồn kho của VP Copac (TK152,156)	1.790.258.337	912.273.414
Cộng	**1.951.844.847**	**7.093.582.857**

(*) Trong đó, chi phí phục vụ cho dự án Khu dân cư và nhà ở Cán bộ Chiến sĩ Cục Cảnh sát Hình sự - Bộ Công an tại ngày 31/12/2022 là 16.966.437.536 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 16.966.437.536 đồng).

7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ, chi phí trả trước ngắn hạn	617.806.639	491.913.888
Cộng	**617.806.639**	**491.913.888**

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**328.014.030.899**	**2.491.030.596**	**124.191.350.925**	**791.650.047**	**1.028.370.454**	**456.516.432.921**
Số tăng trong năm	7.052.168.182	85.244.500	4.420.703.873	-	-	11.558.116.555
- Mua trong năm	-	*85.244.500*	-	-	-	*85.244.500*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*7.052.168.182*	-	*4.420.703.873*	-	-	*11.472.872.055*
Số giảm trong năm	-	-	5.096.900.000	-	-	*5.096.900.000*
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	*5.096.900.000*	-	-	*5.096.900.000*
Số dư cuối năm	**335.066.199.081**	**2.576.275.096**	**123.515.154.798**	**791.650.047**	**1.028.370.454**	**462.977.649.476**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	*137.483.990.912*	*1.193.246.053*	*49.026.765.662*	*658.072.191*	*364.322.917*	**188.726.397.735**
Số tăng trong năm	15.646.287.389	347.087.053	8.574.425.799	50.091.696	130.889.052	24.748.780.989
- Khấu hao	*15.646.287.389*	*347.087.053*	*8.574.425.799*	*50.091.696*	*130.889.052*	*24.748.780.989*
- Tăng khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	5.096.900.000	-	-	5.096.900.000
- Thanh lý, nhượng bán	-		*5.096.900.000*	-	-	5.096.900.000
Số dư cuối năm	**153.130.278.301**	**1.540.333.106**	**52.504.291.461**	**708.163.887**	**495.211.969**	**208.378.278.724**

Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**190.530.039.987**	**1.297.784.543**	**75.164.585.263**	**133.577.856**	**664.047.537**	**267.790.035.186**
Tại ngày cuối năm	**181.935.920.780**	**1.035.941.990**	**71.010.863.337**	**83.486.160**	**533.158.485**	**254.599.370.752**

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc tại Khu văn phòng cho thuê số 12 Tôn Đản:

1. Nguyên giá tầng văn phòng: hầm B2, hầm B1, tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng kỹ thuật (tầng 3A) của dự án 12 Tôn Đản là 180.474.823.721 đồng, chi tiết như sau:

- Tầng hầm B2: Diện tích xây dựng 2.329,5m2 được phân bổ từ giá trị đầu tư là: 28.481.707.692 đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI861712).
- Tầng 1(tầng trệt): Diện tích tầng 1 thương mại, dịch vụ diện tích xây dựng 2.206,5m2 được phân bổ từ giá trị đầu tư là : 26.977.844.182 đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI173717).
- Tầng 2 (Lầu 1): Diện tích tầng 2 thương mại, dịch vụ diện tích xây dựng 1.913,3m2 được phân bổ từ giá trị đầu tư là : 23.393.024.824 đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI173718)
- Tầng 3 (Lầu 2) :Diện tích tầng 3 thương mại, dịch vụ diện tích xây dựng 1.973,5m2 được phân bổ từ giá trị đầu tư là : 24.129.062.086 đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI173719)
- Tầng 4 (Lầu 3): Diện tích tầng 4 thương mại, dịch vụ diện tích xây dựng 1.973,5m2 được phân bổ từ giá trị đầu tư là: 24.129.062.086 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI173720)
- Tầng kỹ thuật (lầu 3A): diện tích xây dựng 2.048,9 m2 được phân bổ vào giá trị đầu tư là 24.972.079.141 đồng
- Chi phí xây dựng tầng hầm B1, B2 và Khu dịch vụ thương mại (Tầng 1,2,3,4, tầng kỹ thuật 3A) tính riêng cho chủ đầu tư, không phân bổ vào giá bán căn hộ.
- Giá trị khu tầng hầm B1, B2 và Khu dịch vụ thương mại (Tầng 1,2,3,4, tầng kỹ thuật 3A) đang được đưa vào danh mục tài sản cố định của Công ty và trích khấu hao theo quy định.

9. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	4.617.240.000	1.705.000.000	6.322.240.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm thanh lý	-	-	-
Số cuối năm	**4.617.240.000**	**1.705.000.000**	**6.322.240.000**
HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	-	**1.263.552.640**	**1.263.552.640**
Khấu hao trong năm	-	88.289.472	88.289.472
Giảm thanh lý	-	-	-

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu	Tổng cộng
Số cuối năm	-	**1.351.842.112**	**1.351.842.112**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	**4.617.240.000**	**441.447.360**	**5.058.687.360**
Số cuối năm	**4.617.240.000**	**353.157.888**	**4.970.397.888**

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình nhà ở CBNV tại Cam Lâm	-	1.120.545.455
Cộng	-	**1.120.545.455**

11. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Sơn (*)	260.950.685		23.999.128.862	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vĩnh Lợi	178.500.000	-	178.500.000	-
Cộng	**439.450.685**	-	**24.177.628.862**	-

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Sơn đã tạm ngừng hoạt động kinh doanh kể từ ngày 01 tháng 06 năm 2022 do ảnh hưởng của dịch covid 19.

12. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP ĐT Dầu khí Toàn Cầu	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Phú Sơn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Cộng	**7.000.000.000**	**(6.000.000.000)**	**7.000.000.000**	**(6.000.000.000)**

13. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn	2.071.593.827	2.400.944.643
Cộng	**2.071.593.827**	**2.400.944.643**

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	360.463.730	485.855.226
Cộng	**360.463.730**	**485.855.226**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan		
Các khách hàng khác		
Nguyễn Hữu Tiến	1.126.948.009	1.126.948.009
Công ty Cổ Phần Nội Thất Aka	179.268.850	179.268.850
Công ty TNHH Xây Dựng Hiệp Nguyễn	187.302.068	187.302.068
Công ty Cổ phần ALPHANAM	570.400.000	570.400.000
Công ty TNHH SX TM DV XD Ngọc Anh	270.943.797	390.943.797
Nhà cung cấp tại CN Nhà máy nước Cam Lâm	2.993.678.519	2.225.004.277
Nhà cung cấp tại Khách sạn COPAC	69.602.632	100.707.532
Công ty Cao Ốc Khánh Hội	95.375.998	460.845.903
Công ty Toàn Việt	120.402.581	104.333.334
Công ty Cơ nhiệt lạnh Phúc Khang	-	161.655.058
Công ty TK Cộng	778.095.450	1.378.095.450
Công ty cấp thoát nước Suối Dầu	-	91.276.000
Công Ty TNHH MTV XD Và TM Trình Phát	236.205.200	-
Công ty TNHH Điện Hưng Phát Đạt	156.999.450	216.999.450
Công ty CP Vietoffice	235.001.250	235.001.250
Các nhà cung cấp khác	3.211.672.345	2.761.343.433
Cộng	**10.231.896.149**	**10.190.124.411**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng tại CN Nhà máy nước Cam Lâm	39.627.427	20.964.227
Khách hàng tại XN sản xuất nước đóng chai	-	-
Khách hàng tại Khách sạn COPAC	550.000	550.000
Công ty Dafi Tropicdane Furniture	82.694.502	82.694.502
Công ty CP ĐTXD cấp thoát nước tại Daklak	140.632.000	140.632.000
Công ty TNHH TM Phương Quang	80.000.000	80.000.000
Công ty CP ĐTXD Tân Phước Thịnh	161.900.019	161.900.019
Công ty TNHH KN Cam Ranh	372.059.318	372.059.318
Công ty CP ĐT XL Kỹ Thuật HT PIDI	97.413.000	97.413.000
Khách hàng khác	150.605.338	187.166.328
Cộng	**1.125.481.604**	**1.143.379.394**

17. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	1.464.671.575	359.516.995	1.419.427.668	443.086.700
Thuế TNDN	3.930.413.021	-	4.283.946.654	-
Thuế TNCN	654.703.242	4.501.688	560.893.984	147.927.267
Thuế tài nguyên	-	1.730.494	-	19.741.374
Thuế và phí khác	-	603.582.660	-	1.436.560.856
Cộng	**6.049.787.838**	**969.331.837**	**6.264.268.306**	**2.047.316.197**

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Triệu Hán Huy	130.000.000	130.000.000
Ban Quản lý dự án Huyện Cam Lâm	13.246.000	13.246.000
Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt	-	-
Công ty TNHH TMSX XD KH KT MT Đăng Quang	102.181.818	102.181.818
Chi phí phạt nộp thuế trích trước	-	3.000.000.000
Chi phí lãi vay trích trước	900.612.493	1.157.965.479
Công ty TNHH Kiểm Toán Và Thẩm Định Giá Việt Nam	80.000.000	80.000.000
CP Điện Lực Tp. HCM - Điện Lực Tân Thuận	94.986.474	37.465.718
Công ty CP ĐT Thái Minh Sơn	-	71.222.100
NH TM CP Xăng Dầu Petrolimex - PGD Phạm Viết Chánh	7.027.164	7.917.047
Trích trước chi phí xăng xe tháng 12/2022	10.696.338	-
Trích trước lãi vay	721.121.047	-
Lữ đoàn 196	16.168.182	-
Trích trước quỹ lương	3.125.733.336	188.000.000
Cộng	**5.201.772.852**	**4.787.998.162**

19. Phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	783.635.000	589.765.000
Phải trả đối tượng khác		
Kinh phí công đoàn	135.447.926	102.555.113
Các khoản bảo hiểm phải nộp	28.066.672	235.333.339
Cổ tức phải trả	6.322.340.767	6.487.640.767
Phải trả cổ phần hóa	331.000.000	331.000.000
Vũ Văn Minh	400.000.000	550.000.000
Công đoàn Công ty CP ĐT XD và TM Thái Bình Dương	35.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác tại Chi nhánh NMN Cam Lâm	2.979.193	10.443.066.556
Phải trả khác	2.778.509.044	636.759.839
Cộng	**10.816.978.602**	**19.376.120.614**

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	**37.200.128.260**	**93.979.372.249**	**131.179.500.509**
Tiền vay trong năm	-	14.003.693.360	14.003.693.360
Tiền vay đã trả trong năm	(35.320.128.260)	-	(35.320.128.260)
Vay dài hạn đến hạn trả	28.785.093.360	(28.785.093.360)	-
Phân loại lại		(14.915.200.000)	(14.915.200.000)
Số cuối năm	**30.665.093.360**	**64.282.772.249**	**94.947.865.609**

20.1 Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1 theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số: 02/2014/95886/HĐTDDH ngày 15 tháng 8 năm 2014 và phụ lục số 02/2014/95886/HĐTDDH /PL01 ngày 14/5/2015.

- Hạn mức vay : 138.454.422.120 đồng;

- Mục đích vay : Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng dự án nhà máy cấp nước cho bắc bán đảo Cam Lâm và huyện Cam Lâm tỉnh Khánh Hòa;
- Lãi suất : Theo lãi suất Ngân hàng;
- Thời gian vay : 120 tháng;
- Tài sản đảm bảo : Tài sản hình thành từ vốn vay và nguồn thu từ hoạt động nhà máy cấp nước chuyển về tài khoản của bên vay mở tại ngân hàng:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2013/HDTC-COPAC ngày 31/07/2013 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/95886/SĐBS ngày 26/06/2018 giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thái Bình Dương và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch 1, Tài sản thế chấp là toàn bộ hệ thống vật tư máy móc thiết bị thuộc công trình nhà máy cấp nước cho Bắc bán đảo Cam Ranh và huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; Giá trị tài sản thế chấp là: 93.515.000.000 đồng;

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2013/HDTC-COPAC ngày 31/07/2013 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2017/95886/SĐBS ngày 30/10/2017 giữa bên thế chấp là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thái Bình Dương và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch, tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư Nhà máy cấp nước cho Bắc bán đảo Cam Ranh và huyện Cam Lâm theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000032 do UBND tỉnh Khánh Hòa chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2007. Tài sản thế chấp được xây dựng trên thửa đất có diện tích 15.749,4 m2, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 544/2010/TĐ.BD, địa chỉ Thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 293355 do UBND tỉnh Khánh Hòa Cấp ngày 21/09/2011. Tài sản thế chấp được bên thế chấp đầu tư xây dựng thông qua các hợp đồng kinh tế số 01/2010/HDKT/COPAC THAI THINH ngày 12/05/2010 và số 08/2011/HDKT/COPAC THAITHINH ngày 20/07/2011 ký kết với Công ty CP Đầu tư xây dựng Thái Thịnh; Giá trị tài sản thế chấp là: 41.550.000.000 đồng.

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 48.830.000.000 đồng.

20.2 Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex - CN Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 441.0067/2020/HĐHM-PN/PGB,SG ngày 26 tháng 05 năm 2020 và kế ước nhận nợ số 01-441.0067/2020/ĐNGN-KUNN/PN/PGB.SG ngày 24/07/2020 và 02-441.0067/2020/ĐNGN-KUNN/PN/PGB.SG ngày 20/11/2020.

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 441.0093/2021/HĐTDHM-DN/PGBank CN-SG ngày 18 tháng 06 năm 2021

- Hạn mức vay : 25.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động
- Lãi suất : 8,2%/năm;
- Thời gian vay : 10 tháng (kể từ ngày ký hợp đồng);;
- Tài sản đảm bảo : Tầng 2 Chung cư Copac Square, số 12 tại 12 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, TP.HCM. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 173718 (Số vào sổ cấp GCN: CT65321). Tài sản trên gắn liền với Thửa đất số: 01, tờ bản đồ số: 12 tại 12 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, TPHCM. Diện tích: 4.697,6 m2;

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 6.035.093.360 đồng.

20.3 Vay dài hạn cá nhân Ông Nguyễn Hữu Tiến : 100.000.000 đồng, vay không lãi suất và tài sản đảm bảo

20.4 Vay dài hạn cá nhân Ông Đinh Quang Khuyến theo Các Biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 01/01/2021 và 01/07/2021.

- Tổng số tiền vay : 14.698.232.249 đồng;
- Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh
- Lãi suất : 10,5%/năm;
- Thời gian vay : 60 tháng ;
- Tài sản đảm bảo : Không có tài sản đảm bảo;

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 13.638.232.249 đồng.

20.5 Vay dài hạn cá nhân Ông Triệu Hán Huy theo Các Biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 01/01/2021.

- Tổng số tiền vay : 2.850.440.000 đồng;
- Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh
- Lãi suất : 10,5%/năm;
- Thời gian vay : 60 tháng ;
- Tài sản đảm bảo : Không có tài sản đảm bảo;

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 2.850.440.000 đồng.

20.6 Vay dài hạn cá nhân Bà Phạm Thị Hồng Sơn theo Các Biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 01/01/2021.

- Tổng số tiền vay : 5.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh
- Lãi suất : 10,5%/năm;
- Thời gian vay : 60 tháng ;
- Tài sản đảm bảo : Không có tài sản đảm bảo;

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 5.000.000.000 đồng.

20.7 Vay dài hạn cá nhân Ông Trịnh Đình Thái Dương theo Các Biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 25/05/2021.

- Tổng số tiền vay : 1.700.000.000 đồng;
- Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh
- Lãi suất : 10,5%/năm;
- Thời gian vay : 60 tháng ;
- Tài sản đảm bảo : Không có tài sản đảm bảo;

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 1.700.000.000 đồng.

20.8 Vay dài hạn cá nhân Ông Đinh Quang Khuyến theo Các Biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 15/02/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

- Tổng số tiền vay : 16.794.100.000 đồng;
- Mục đích vay : Phục vụ sản xuất kinh doanh
- Lãi suất : 6%/năm;
- Thời gian vay : đến ngày 31/12/2024 ;

- Tài sản đảm bảo : Không có tài sản đảm bảo;

- Số dư tại ngày 31/12/2022: 16.794.100.000 đồng.

21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích lập dự phòng bảo hành công trình D400	66.691.495	66.691.495
Trích lập dự phòng sửa chữa tòa nhà COPAC	3.461.512.679	-
Trích lập dự phòng sửa chữa TSCĐ năm 2023 - NMN	3.466.081.065	-
Cộng	**6.994.285.239**	**66.691.495**

22. Phải trả phải nộp dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.275.477.946	5.889.044.316
Phải trả các bên liên quan		
Triệu Hán Huy	-	1.816.494.545
Trịnh Đình Thái	711.305.000	707.277.000
Đinh Quang Khuyến	1.137.614.923	-
Phải trả khác		
Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa	9.182.622.743	15.339.276.917
Dự án LBT	25.569.722.000	25.569.722.000
Dự án TĐ	3.941.405.011	3.941.499.192
Các đối tượng là cá nhân khác	38.797.619	6.356.091.647
Cộng	**46.856.945.242**	**59.619.405.617**

23. Vốn chủ sở hữu

Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm trước	**97.000.000.000**	**32.226.356.300**	**5.928.030.109**	**17.601.088.921**	**887.674.545**	**150.837.693.521**
Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi năm trước	-	-	-	(1.972.145.984)	(14.364.841)	(1.986.510.825)
Cổ tức phải trả	-	-	-	-	-	-
Khác	-	-	-	(47.828.838)	-	(47.828.838)
Số cuối năm trước	**97.000.000.000**	**29.420.899.946**	**5.928.030.109**	**15.581.114.099**	**873.309.704**	**148.803.353.858**
Số đầu năm nay	**97.000.000.000**	**29.420.899.946**	**5.928.030.109**	**15.581.114.099**	**873.309.704**	**148.803.353.858**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lãi năm nay	-	-	-	1.592.280.168	2.358.817	1.592.280.168
Cổ tức phải trả	-	-	-	-	-	-
Khác	-	-	-	(2.099.793)	-	(2.099.793)
Số cuối năm nay	**97.000.000.000**	**29.420.899.946**	**5.928.030.109**	**17.171.294.474**	**875.668.521**	**150.395.893.050**

Các giao dịch về vốn đối với các chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp đầu năm	**97.000.000.000**	**97.000.000.000**
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	**97.000.000.000**	**97.000.000.000**

Vốn điều lệ của Công ty là 97.000.000.000 đồng chia thành 9.700.000 cổ phần. Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng.

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**9.700.000**	**9.700.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	9.700.000	9.700.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	9.700.000	9.700.000

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
USD	38,54	67,78
EUR	121,57	50,24

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.185.327.300	64.934.892.035
Doanh thu kinh doanh bất động sản và xây lắp	26.614.505.011	17.271.382.482
Các khoản giảm trừ doanh thu	(158.158.106)	(32.342.753)
Doanh thu thuần	**111.641.674.205**	**82.173.931.764**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ	62.015.381.506	50.715.598.406
Giá vốn kinh doanh BĐS và xây lắp	3.936.900.252	817.631.596
Cộng	**65.952.281.758**	**51.533.230.002**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và ký quỹ	15.754.592	7.944.927
Lãi tiền cho vay	23.889.000	-
Chênh lệch tỷ giá	81.000	-
Cổ tức của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dầu khí Toàn Cầu	36.686.000	53.113.275
Cộng	**76.410.592**	**61.058.202**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	9.580.675.553	10.645.913.509
Lỗ chênh lệch tỷ giá	176.469	462.284
Cộng	**9.580.852.022**	**10.646.375.793**

5. Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Sơn đã tạm ngừng hoạt động kinh doanh kể từ ngày 01 tháng 06 năm 2021 do ảnh hưởng của dịch covid 19. Năm 2022, Công ty đã ghi nhận giảm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Sơn theo các biên bản họp liên quan.

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	2.324.637.096	1.855.578.342
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	400.730.977	380.605.209
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.599.850.005	2.590.305.790
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.411.089.209	812.852.550
Chi phí bảo hành	-	377.816.759
Chi phí bằng tiền khác	1.078.000.057	88.402.790
Chi phí maketing	-	126.997.779
Cộng	**8.814.307.344**	**6.232.559.219**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	15.494.044.635	8.215.977.559
Chi phí đồ dùng văn phòng	406.416.757	203.658.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.658.777.304	2.765.027.549
Thuế, phí và lệ phí	116.535.668	97.624.469
Chi phí dự phòng	(34.718.928)	1.251.489.311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.961.065.947	2.605.597.963
Chi phí bằng tiền khác	876.017.649	977.010.251
Cộng	**27.478.139.032**	**16.116.385.680**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

2. Thông tin về giao dịch và số dư trọng yếu với các bên liên quan

2.1 Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Quan hệ
Ông Trịnh Đình Thái	Cổ đông
Ông Triệu Hán Huy	Cổ đông
Ông Đinh Quang Khuyến	Cổ đông

2.2 Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với các bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục	Số tiền
Trịnh Đình Thái	Phải trả dài hạn khác	711.305.000
Triệu Hán Huy	Vay dài hạn	2.850.440.000
Đinh Quang Khuyến	Vay dài hạn	30.432.332.249
	Phải trả dài hạn khác	1.137.614.923

3. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
BÙI THỊ NGỌC THẢO	PHẠM THỊ HỒNG SƠN	TRỊNH ĐÌNH THÁI