

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**  
Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2022**

---

Tháng 01 năm 2023

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2022**

---

Tháng 01 năm 2023

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7-15





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

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	100		<b>226.569.274.988</b>	<b>120.407.315.414</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.100.154.777	9.695.010.189
Tiền	111	V.1	1.100.154.777	9.695.010.189
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>191.746.496.053</b>	<b>110.679.489.296</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	7.608.450.568	10.400.926.167
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	27.026.882.402	36.808.355.530
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		11.800.000.000	8.200.000.000
Các khoản phải thu khác	136	V.4	145.311.163.083	55.270.207.599
<b>Hàng tồn kho</b>	140		<b>29.933.759.005</b>	-
Hàng tồn kho	141		29.933.759.005	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>3.788.865.153</b>	<b>32.815.929</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.609.624.823	32.815.929
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.179.240.330	-
<b>Tài sản dài hạn</b>	200		<b>77.952.438.803</b>	<b>53.649.177.280</b>
<b>Tài sản cố định</b>	220		<b>980.353.868</b>	<b>1.120.944.324</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	980.353.868	1.120.944.324
- Nguyên giá			1.124.723.637	1.124.723.637
- Giá trị hao mòn lũy kế			(144.369.769)	(3.779.313)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		<b>76.852.400.000</b>	<b>52.500.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.7	66.652.400.000	52.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.200.000.000	
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>119.684.935</b>	<b>28.232.956</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		119.684.935	28.232.956
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	270		<b>304.521.713.791</b>	<b>174.056.492.694</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	31/12/2021
<b>Nợ phải trả</b>	300		<b>168.844.776.260</b>	<b>45.490.779.136</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>168.180.776.256</b>	<b>44.660.779.136</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.6	37.904.538.337	8.545.251.395
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		14.072.465.610	33.832.465.610
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		1.831.590.685	2.262.420.651
Phải trả người lao động	314		23.745.338	18.494.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		11.598.240.543	1.288.767
Phải trả ngắn hạn khác	319		2.000.483.414	858.713
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.8	100.749.712.329	-
<b>Nợ dài hạn</b>	330		<b>664.000.004</b>	<b>830.000.000</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.8	664.000.004	830.000.000
<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	400		<b>135.676.937.531</b>	<b>128.565.713.558</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.9	<b>135.676.937.531</b>	<b>128.565.713.558</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.977.540.000	120.977.540.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế)	421		14.699.397.531	7.588.173.558
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.588.173.558	1.375.727.511
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.111.223.973	6.212.446.047
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	440		<b>304.521.713.791</b>	<b>174.056.492.694</b>



Trần Đăng Quân  
Giám đốc  
Ngày 01 tháng 01 năm 2023

Bùi Ngọc Nghi  
Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang  
Người lập biểu

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

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

**MẪU SỐ B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV			
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	75.502.535.704	58.183.948.380	169.515.779.386	58.183.948.380
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		75.502.535.704	58.183.948.380	169.515.779.386	58.183.948.380
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	72.210.627.724	49.974.515.919	161.462.263.010	49.974.515.919
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.291.907.980	8.209.432.461	8.053.516.376	8.209.432.461
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	784.318.296	191.517.549	4.247.354.953	191.720.112
Chi phí tài chính	22	VI.4	2.506.913.451	-	2.564.387.189	1.288.767
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>			2.506.913.451	-	2.564.387.189	-
Chi phí bán hàng	24		123.719.389	-	123.719.389	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		193.105.992	372.810.917	701.502.495	634.306.247
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.252.487.444	8.028.139.093	8.911.262.256	7.765.557.559
Thu nhập khác	31		-	-	-	-
Chi phí khác	32		345.751	-	17.779.471	-
Lợi nhuận (lỗ) khác	40		(345.751)	-	(17.779.471)	-
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	50		1.252.141.693	8.028.139.093	8.893.482.785	7.765.557.559
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	250.497.488	1.552.298.065	1.782.258.812	1.553.111.512
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.001.644.205	6.475.841.028	7.111.223.973	6.212.446.047



**Trần Đăng Quân**  
Giám đốc  
Ngày 18 tháng 01 năm 2023

**Bùi Ngọc Nghi**  
Kế toán trưởng

**Đoàn Thị Quỳnh Trang**  
Người lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**MẪU SỐ B 03-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022		Năm 2021	
		VND		VND	
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	8.893.482.785		7.765.557.559	
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>					
Khấu hao tài sản cố định	02	140.590.456		3.779.313	
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.247.354.953)		(1.512.513)	
Chi phí lãi vay	06	2.564.387.189		1.288.767	
<b>Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>7.351.105.477</b>		<b>7.769.113.126</b>	
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(78.646.543.216)		(101.688.479.002)	
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(29.933.759.005)		-	
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	18.423.638.790		40.413.174.043	
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	(2.668.260.873)		(61.048.885)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	20	<b>(85.473.818.827)</b>		<b>(53.567.240.718)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-		(1.223.178.182)	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.600.000.000)		(8.200.000.000)	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(24.352.400.000)		(52.500.000.000)	
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-		118.450.000.000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.247.651.082		1.512.513	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(23.704.748.918)</b>		<b>56.528.334.331</b>	
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-		5.760.000.000	
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	100.583.712.333		830.000.000	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>100.583.712.333</b>		<b>6.590.000.000</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm</b>	50	<b>(8.594.855.412)</b>		<b>9.551.093.613</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm</b>	60	<b>9.695.010.189</b>		<b>143.916.576</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm</b>	70	<b>1.100.154.777</b>		<b>9.695.010.189</b>	



Trần Đăng Quân  
Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Bùi Ngọc Nghi  
Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang  
Người lập biểu

## **I THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994, thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 01 năm 2022.

**Hoạt động chính của Công ty là:**

Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt, môi giới tư vấn tài chính.

Công ty có trụ sở chính và các chi nhánh tại các địa điểm sau:

### **Trụ sở/ Chi nhánh**

### **Địa điểm**

Trụ sở chính Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch Tầng 4B, toà nhà B, KĐT Kim Văn – Kim Lũ, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

## **II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

### **2. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## **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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

### **2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### **2. Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, trong đó:

*Nợ phải thu quá hạn thanh toán:*

Mức trích lập dự phòng



Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

***Nợ phải thu khác:***

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**3. 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó;

(ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên;

(iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên giá***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa 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 tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

***Khấu hao***

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:



	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

## **5. Các khoản đầu tư tài chính**

### ***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### ***Đầu tư vào liên doanh***

Phần vốn góp của Công ty trong cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính bằng cách hạch toán: (i) Tài sản do Công ty kiểm soát và các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu; (ii) Chi phí phải gánh chịu và doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

Phần vốn góp của Công ty trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức liên doanh tài sản được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán: (i) Phần vốn góp vào tài sản được đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản; (ii) Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty; (iii) Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác; (iv) Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh; (v) Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

### ***Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

### ***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

## **6. Chi phí đi vay**

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 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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

## **7. Chi phí trả trước**

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



**8. 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.

**9. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**10. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ 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.

**11. Doanh thu**

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

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

***Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

***Doanh thu 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.

## 12. Thuế

### *Thuế thu nhập hiện hành*

Số thuế hiện tại phải trả 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập 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 khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam

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

(Đơn vị tính: VND)

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	31/12/2021
Tiền mặt	1.062.113.409	1.979.305.590
Tiền gửi ngân hàng	38.041.368	7.715.704.599
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.100.154.777</b>	<b>9.695.010.189</b>

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

	31/12/2022	31/12/2021
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	151.148.049	6.710.578.459
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	1.757.953.596
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	4.325.517.497	-
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	3.131.785.022	1.932.394.112
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.608.450.568</b>	<b>10.400.926.167</b>

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

	31/12/2022	31/12/2021
Công ty CP Trainco Group	6.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco	6.776.785.530	6.776.785.530
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3	10.031.570.000	30.031.570.000
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	4.218.526.872	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.026.882.402</b>	<b>36.808.355.530</b>

**4. Các khoản phải thu khác**

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Phải thu về Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần	-	55.080.000.000
Phải thu thanh lý hợp đồng	41.080.000.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	100.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay theo hợp đồng	4.231.163.083	190.207.599
<b>Tổng cộng</b>	<b>145.311.163.083</b>	<b>55.270.207.599</b>

**5. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>				
01/01/2022	-	1.124.723.637	-	1.124.723.637
Mua mới	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
31/12/2022	-	1.124.723.637	-	1.124.723.637
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
01/01/2022	-	(3.779.313)	-	(3.779.313)
Phân bổ trong kỳ	-	(140.590.456)	-	(140.590.456)
Thanh lý	-	-	-	-
31/12/2022	-	(144.369.769)	-	(144.369.769)
<b>Giá trị còn lại</b>				
01/01/2022	-	1.120.944.324	-	1.120.944.324
31/12/2022	-	980.353.868	-	980.353.868

**6. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022	31/12/2021
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco	-	1.331.099.942
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dutaco	-	1.919.596.800
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh xuất nhập khẩu Quận 3	-	5.125.463.743
Công ty CP Đầu tư MST	3.710.084.480	-
Công ty CP Chứng khoán HD	2.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển DPH	28.108.624.199	-
Các nhà cung cấp khác	3.585.829.658	169.090.910
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.904.538.337</b>	<b>8.545.251.395</b>



**7. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên (*)	52.500.000.000	-	52.500.000.000	-
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Công Nghệ Tài Tạo (*)	14.152.400.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>66.652.400.000</b>	<b>-</b>	<b>52.500.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

*Thông tin chi tiết về Công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:*

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	An Giang	35%	35%	Xây dựng nhà, công trình
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Công Nghệ Tài Tạo	Quang Nam	25%	25%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

**8. Vay và nợ thuế tài chính**

Vay ngắn hạn	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM – CN Hoàn Kiếm	3.273.000.000	3.273.000.000	3.273.000.000	-	-	-
<b>Trái phiếu</b>						
- Giá trị trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
- Chi phí phát hành	(2.523.287.671)	(2.523.287.671)	(3.000.000.000)	(476.712.329)	-	-
<b>Tổng cộng vay ngắn hạn</b>	<b>100.749.712.329</b>	<b>100.749.712.329</b>	<b>100.273.000.000</b>	<b>(476.712.329)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Bắc Từ Liêm	664.000.004	664.000.004	-	41.499.999	705.500.003	705.500.003
<b>Tổng cộng vay dài hạn</b>	<b>664.000.004</b>	<b>664.000.004</b>	<b>-</b>	<b>41.499.999</b>	<b>705.500.003</b>	<b>705.500.003</b>
<b>Tổng cộng vay và nợ thuế tài chính</b>	<b>101.413.712.333</b>	<b>101.413.712.333</b>	<b>100.273.000.000</b>	<b>(435.212.330)</b>	<b>705.500.003</b>	<b>705.500.003</b>



**9. Vốn chủ sở hữu**

**9.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ	120.977.540.000	7.588.173.558	128.565.713.558
Vốn góp trong kỳ	-	-	-
LNST chưa phân phối trong kỳ	-	7.111.223.973	7.111.223.973
Cuối kỳ	120.977.540.000	14.699.397.531	135.676.937.531

**9.2 Cổ phiếu**

	31/12/2022	31/12/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.097.754	12.097.754
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.097.754	12.097.754
Cổ phiếu phổ thông	12.097.754	12.097.754
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.097.754	12.097.754
Cổ phiếu phổ thông	12.097.754	12.097.754
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

(Đơn vị tính: VND)

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Doanh thu	75.502.535.704	58.183.948.380
<b>Tổng cộng</b>	<b>75.502.535.704</b>	<b>58.183.948.380</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Giá vốn	72.210.627.724	49.974.515.919
<b>Tổng cộng</b>	<b>72.210.627.724</b>	<b>49.974.515.919</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Doanh thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	784.318.296	191.517.549
<b>Tổng cộng</b>	<b>784.318.296</b>	<b>191.517.549</b>

4. Chi phí tài chính

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí lãi vay	123.351.807	-
Chi phí lãi trái phiếu	2.383.561.644	-
	<b>2.506.913.451</b>	<b>-</b>

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Lợi nhuận trước thuế	1.252.141.693	8.028.139.093
Điều chỉnh tăng	345.751	-
Điều chỉnh giảm	-	266.648.770
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>1.252.487.444</b>	<b>7.761.490.323</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>250.497.488</b>	<b>1.552.298.065</b>

6. Giao dịch với bên liên quan

*Giao dịch với các bên liên quan*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị(VND)</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2	Doanh thu thương mại	581.363.442

*Số dư với các bên liên quan*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2	Phải thu khách hàng	151.148.049
	Người mua trả tiền trước	14.072.465.610



Trần Đăng Quân  
Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2023

Bùi Ngọc Nghi  
Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang  
Người lập biểu