



CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

Báo cáo tài chính riêng

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

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng	
• Bảng cân đối kế toán	7 - 8
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 41



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303255529 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 13/06/2019.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 27/12/2006 với mã chứng khoán là SIC.

Vốn điều lệ: 239.992.700.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2022: 239.992.700.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 14B Kỳ Đồng, Phường 09, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (84) 0862905659
- Fax: (84) 0862905598
- Website: www.ani.vn
- Email: info@ani.vn

Ngành nghề 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, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị. Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buro điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
Chi tiết: Xây lắp các công trình cấp thoát nước.
- Xây dựng công trình công ích;
Chi tiết: Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Sản xuất vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị (không sản xuất tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị. Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
Chi tiết: Khảo sát địa hình, địa chất, đo đạc phục vụ thi công và quan trắc biến dạng công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế kiến trúc công trình, quy hoạch xây dựng.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
Chi tiết: Tiếp nhận, vận tải vật tư, thiết bị (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
Chi tiết: Sản xuất, mua bán điện (không sản xuất tại trụ sở).
- Giáo dục nghề nghiệp;
Chi tiết: Đào tạo dạy nghề.
- Bán buôn thực phẩm;
Chi tiết: Mua bán thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
Chi tiết: Trồng rừng.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (không hoạt động tại trụ sở).
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
Chi tiết: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che; Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền; Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các phương tiện giải trí; hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh) (trừ kinh doanh sân nhảy, karaoke).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Ủy thác và nhận ủy thác xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải đường hàng không);
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
Chi tiết: Lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo: Năng lượng tái tạo theo nguyên lý sử dụng sức gió và quang năng (Năng lượng mặt trời) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải và xi mạ điện tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Bán buôn vật liệu, thiết bị, tấm pin năng lượng cho hệ thống điện thu nạp năng lượng mặt trời.
- Nuôi trồng thủy sản nội địa.
Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến ngày 31/12/2022 là 17 người, trong đó, cán bộ quản lý là 3 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Đặng Quang Đạt | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Bùi Văn Hùng | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Bà Nguyễn Thùy Dương | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Lại Thế Hiền | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Ông Lê Đức Tâm | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Đặng Tất Thành | Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Phó Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |
| • Bà Lê Thị Hiền | Kế toán trưởng | Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2021 |

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.


Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc
Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2022



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 451/2023/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ANI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 23/03/2023 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 7 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

1101 X 11 22 1/4/11

5521
TY
AN
I
CHỈ S

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của riêng Công ty mẹ. Báo cáo tài chính này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1
Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2023



Đinh Thị Ngọc Thùy – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1463-2023-010-1

1181 22 23 4 1211



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		288.722.533.178	325.607.641.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		871.412.835	247.927.089
1. Tiền	111	5	871.412.835	247.927.089
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		147.025.736.552	225.960.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	147.025.736.552	225.960.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		116.641.380.626	75.228.216.577
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	98.654.037.590	52.802.591.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	5.017.530.507	13.144.667.579
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.750.000.000	200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.a	25.300.748.122	23.251.893.022
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(14.080.935.593)	(14.170.935.593)
IV. Hàng tồn kho	140		20.131.116.142	18.577.266.153
1. Hàng tồn kho	141	12	20.131.116.142	18.577.266.153
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.052.887.023	5.594.231.373
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	219.333.318	132.868.039
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.833.553.705	5.461.363.334
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		820.383.597.978	782.618.065.457
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.567.590.220	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	10.b	30.567.590.220	-
II. Tài sản cố định	220		33.509.744.640	23.975.489.137
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	27.155.037.147	20.331.734.402
- Nguyên giá	222		36.278.348.215	26.665.954.343
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.123.311.068)	(6.334.219.941)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	6.354.707.493	3.643.754.735
- Nguyên giá	228		6.354.707.493	3.643.754.735
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	16	16.269.344.158	15.989.982.147
- Nguyên giá	231		22.446.293.664	22.316.414.491
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.176.949.506)	(6.326.432.344)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		55.437.695.851	348.786.672.589
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	122.963.399	306.877.859.297
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	55.314.732.452	41.908.813.292
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	684.570.758.205	389.022.871.817
1. Đầu tư vào công ty con	251		688.383.510.000	391.450.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.812.751.795)	(2.427.128.183)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.464.904	4.843.049.767
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	28.464.904	220.726.210
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	20	-	4.622.323.557
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.109.106.131.156	1.108.225.706.649

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		701.289.739.123	775.931.626.181
I. Nợ ngắn hạn	310		700.567.200.084	775.209.087.142
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	114.506.075.069	68.412.499.083
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	9.336.573.701	418.364.787.840
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	16.718.724.043	6.468.050.965
4. Phải trả người lao động	314		800.470.890	787.653.425
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	37.773.887.795	7.061.544.037
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	25.a	17.435.904.472	56.532.326.085
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26.a	502.603.719.314	216.190.380.907
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.391.844.800	1.391.844.800
II. Nợ dài hạn	330		722.539.039	722.539.039
1. Phải trả dài hạn khác	337	25.b	722.539.039	722.539.039
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26.b	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		407.816.392.033	332.294.080.468
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	407.816.392.033	332.294.080.468
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	27	239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.992.700.000	239.992.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	27	2.179.502.900	2.179.502.900
3. Cổ phiếu quỹ	415	27	(60.000)	(60.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	27	9.812.334.641	9.812.334.641
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	27	155.831.914.492	80.309.602.927
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	27	80.309.602.927	69.367.036.360
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	27	75.522.311.565	10.942.566.567
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.109.106.131.156	1.108.225.706.649



Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	28	1.009.345.084.852	130.417.478.173
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	13.734.000	581.346.876
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		1.009.331.350.852	129.836.131.297
4. Giá vốn hàng bán	11	30	889.645.179.763	122.603.273.544
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		119.686.171.089	7.232.857.753
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	8.852.475.509	11.197.422.171
7. Chi phí tài chính	22	32	30.198.707.307	8.634.888.291
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		26.029.548.685	4.357.971.734
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	4.400.629.906	5.757.904.222
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		93.939.309.385	4.037.487.411
11. Thu nhập khác	31	34	1.872.831.421	9.257.652.322
12. Chi phí khác	32	35	112.866.496	238.440.040
13. Lợi nhuận khác	40		1.759.964.925	9.019.212.282
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		95.699.274.310	13.056.699.693
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	15.554.639.188	6.736.456.683
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		4.622.323.557	(4.622.323.557)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		75.522.311.565	10.942.566.567



Tổng Giám đốc

Đặng Tài Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiên

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		95.699.274.310	13.056.699.693
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02		3.882.054.044	1.743.294.276
- Các khoản dự phòng	03	11,19	1.295.623.612	145.183.058
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	36.375.906
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.616.719.748)	(10.770.918.565)
- Chi phí lãi vay	06	32	26.029.548.685	4.357.971.734
3. Lợi nhuận từ hệ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		118.289.780.903	8.568.606.102
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(43.658.283.322)	1.417.547.282
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		305.201.045.909	(236.905.572.983)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(376.920.779.629)	273.490.667.835
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		105.796.027	296.751.816
- Tiền lãi vay đã trả	14	24,32	(13.783.263.589)	(4.166.933.957)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	23	(5.306.007.847)	(4.982.241.253)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.071.711.548)	37.718.824.842
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(28.692.744.560)	(28.726.878.041)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		90.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	6,9	(92.365.736.552)	(36.050.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	6	169.750.000.000	2.450.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	19	(327.501.092.991)	(202.850.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,31	9.000.523.899	10.657.071.976
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(269.718.141.113)	(254.519.806.065)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	26	1.021.728.560.764	997.301.782.283
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	26	(735.315.222.357)	(781.111.401.376)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		286.413.338.407	216.190.380.907
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		623.485.746	(610.600.316)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	247.927.089	858.527.405
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	871.412.835	247.927.089



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành
và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303255529 ngày 22/03/2004 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 17 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303255529) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 13/06/2019.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 27/12/2006 với mã chứng khoán là SIC.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, xây lắp và các hoạt động thương mại.

1.3. Ngành nghề 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, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị. Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
Chi tiết: Xây lắp các công trình cấp thoát nước.
- Xây dựng công trình công ích;
Chi tiết: Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Sản xuất vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị (không sản xuất tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
Chi tiết: Kinh doanh máy móc thiết bị. Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
Chi tiết: Khảo sát địa hình, địa chất, đo đạc phục vụ thi công và quan trắc biến dạng công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế kiến trúc công trình, quy hoạch xây dựng.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
Chi tiết: Tiếp nhận, vận tải vật tư, thiết bị (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
Chi tiết: Sản xuất, mua bán điện (không sản xuất tại trụ sở).
- Giáo dục nghề nghiệp;
Chi tiết: Đào tạo dạy nghề.
- Bán buôn thực phẩm;
Chi tiết: Mua bán thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
Chi tiết: Trồng rừng.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (không hoạt động tại trụ sở).
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
Chi tiết: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che; Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền; Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các phương tiện giải trí; hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh) (trừ kinh doanh sân nhảy, karaoke).
- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Ủy thác và nhận ủy thác xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải đường hàng không);
- Trồng cây ăn quả;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
Chi tiết: Lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo: Năng lượng tái tạo theo nguyên lý sử dụng sức gió và quang năng (Năng lượng mặt trời) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải và xi mạ điện tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: Bán buôn vật liệu, thiết bị, tấm pin năng lượng cho hệ thống điện thu nạp năng lượng mặt trời.
- Nuôi trồng thủy sản nội địa.
Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường).

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại 31/12/2022, Công ty có 5 Công ty con, gồm:

- Công ty TNHH MTV ANI S&H, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty CP ANI POWER, tỷ lệ góp vốn 90,21%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh, tỷ lệ góp vốn 100%;
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường, tỷ lệ góp vốn 100%.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con. Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính của riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Riêng các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá được thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối niên độ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày 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.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá ghi sổ sau khi đã đánh giá lại. Số dự phòng tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Trường hợp các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ.

b. Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản cho vay đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

c. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Mối quan hệ là công ty con thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty.

Đối với các công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tồn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua.
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên liệu, hàng hóa và thực tế đích danh đối với thành phẩm bất động sản. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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 kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc thiết bị	8 – 9
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	10
Tài sản cố định khác	7

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);
- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất	18 - 25

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.10 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác.

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty.
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.11 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả 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.

4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các kế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hoá vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong năm tài chính được xác định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ là khoản tiền phải trả để mua lại cổ phiếu do Công ty đã phát hành và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu hợp đồng xây dựng:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành;
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều niên độ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.15 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp doanh thu đã ghi nhận kỳ trước nhưng sau ngày kết thúc kỳ báo cáo mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu tương ứng thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc sau:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo;
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì hạch toán giảm doanh thu của kỳ sau.

4.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

4.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.18 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

4.19 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.20 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, chuyển nhượng Bất động sản và cho thuê mặt bằng, tài sản. Giai đoạn từ ngày 01/2/2022 đến 31/12/2022, Công ty áp dụng thuế suất 8% theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP của Chính phủ.
(Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành).
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.21 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát (trực tiếp hoặc gián tiếp) hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	24.051.790	136.192.654
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	847.361.045	111.734.435
Cộng	871.412.835	247.927.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	147.025.736.552	225.960.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Trường Sơn (*)	124.450.000.000	205.600.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Công thương chi nhánh Đắk Lắk	-	20.000.000.000
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Phú Mỹ	12.215.736.552	-
- Tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng chi nhánh Gò Vấp	10.000.000.000	-
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thống Nhất	360.000.000	360.000.000
Cộng	147.025.736.552	225.960.000.000

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm này đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu chi tại thời điểm 31/12/2022 và thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu du lịch Thác Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
Xí nghiệp Hà Châu 2	1.087.150.000	1.087.150.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N	1.169.682.233	1.169.682.233
Công ty CP Xây dựng S55	25.697.510.104	46.127.887.548
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hưng Phú	2.030.268.885	-
Công ty CP Xây dựng Nội thất DH	2.272.330.139	-
Các đối tượng khác	66.397.096.229	4.417.871.788
Cộng	98.654.037.590	52.802.591.569

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Sông Đà 207	1.300.000.000	1.300.000.000
Công ty CP VCTEL Việt Nam	900.644.058	-
Công ty TNHH Nội thất Sài Gòn xanh	-	476.000.000
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Thế Mỹ Lạng Sơn	-	2.483.553.600
Các đối tượng khác	2.816.886.449	8.885.113.979
Cộng	5.017.530.507	13.144.667.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	1.750.000.000	200.000.000
Cộng	1.750.000.000	200.000.000

10. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	11.221.098.912	-	10.670.082.358	-
Ông Đoàn Anh Linh	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763	5.589.917.763
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (*)	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622	4.315.750.622
Ông Đoàn Anh Tuấn	1.601.871.300	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay	402.704.896	-	587.129.192	-
Ký cược, ký quỹ	42.495.609	-	42.495.609	-
Phải thu khác	2.126.909.020	25.561.572	2.046.517.478	25.561.572
Cộng	25.300.748.122	9.931.229.957	23.251.893.022	9.931.229.957

(*) Khoản phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/KN-2003 ngày 28/03/2003 về Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu nhà ở kinh doanh tại phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai (*)	30.567.590.220	-	-	-
Cộng	30.567.590.220	-	-	-

(*) Khoản tiền chuyển trước về mua cổ phần Công ty CP Đầu tư Năng lượng Đồng Nai theo Biên bản thỏa thuận ngày 18/07/2022.

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2022	01/01/2022
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn - Từ 3 năm trở lên	14.080.935.593 14.080.935.593	14.170.935.593 14.170.935.593
Cộng	14.080.935.593	14.170.935.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Trong đó, nợ xấu:

	31/12/2022			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	3.366.307.220	-		
<i>Xi nghiệp Hà Châu 2</i>	1.087.150.000	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N</i>	1.169.682.234	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Xi nghiệp Sông Đà 3.02</i>	226.849.464	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Trần Đức Lợi</i>	278.782.400	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Sông Đà</i>	115.170.455	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	488.672.667	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Trả trước người bán	783.398.416	-		
<i>Công ty CP Tư vấn Xây dựng & Đầu tư Phát triển Kiến trúc Đô thị</i>	442.206.100	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty CP Bê tông Hoàng Thanh Minh</i>	100.000.000	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Công ty TNHH Hiệp Lực</i>	92.978.005	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	148.214.311	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Phải thu khác	9.931.229.957	-		
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N</i>	4.315.750.622	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Doãn Anh Linh</i>	5.589.917.763	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
<i>Các đối tượng khác</i>	25.561.572	-	Trên 3 năm	Tồn đọng từ nhiều năm, không có khả năng thu hồi
Cộng	14.080.935.593	-		

12. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.028.696.845	-	4.725.135.705	-
Chi phí SX, KD dở dang	11.944.603.636	-	3.376.029.668	-
Hàng hóa	5.157.815.661	-	10.476.100.780	-
Cộng	20.131.116.142	-	18.577.266.153	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2022.

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	109.949.617	132.868.039
Chi phí bảo hiểm	109.383.701	-
Cộng	219.333.318	132.868.039

b. Dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10.801.118	109.192.004
Các khoản khác	17.663.786	111.534.206
Cộng	28.464.904	220.726.210

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	8.201.502.201	11.218.974.720	6.468.062.545	126.750.000	650.664.877	26.665.954.343
Mua sắm trong năm	-	-	5.495.282.273	178.850.000	62.000.000	5.736.132.273
Tăng tài sản từ dự án chung cư hoàn thành	6.667.514.157	-	-	-	-	6.667.514.157
Tách sang TSCĐ vô hình	695.489.397	-	-	-	-	695.489.397
T/lý, nhượng bán	-	-	1.256.374.091	-	-	1.256.374.091
Giảm khác	839.389.070	-	-	-	-	839.389.070
Số cuối năm	13.334.137.891	11.218.974.720	10.706.970.727	305.600.000	712.664.877	36.278.348.215
Khấu hao						
Số đầu năm	2.007.692.861	2.152.482.266	2.054.031.437	31.380.847	88.632.530	6.334.219.941
Khấu hao trong năm	543.004.362	3.360.311.568	739.948.924	19.886.693	116.202.129	4.779.353.676
Giảm khấu hao do tách và tính lại KH	354.747.959	-	-	-	-	354.747.959
QSD đất						
T/lý, nhượng bán	-	-	1.256.374.091	-	-	1.256.374.091
Giảm khác	379.140.499	-	-	-	-	379.140.499
Số cuối năm	1.816.808.765	5.512.793.834	1.537.606.270	51.267.540	204.834.659	9.123.311.068
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	6.193.809.340	9.066.492.454	4.414.031.108	95.369.153	562.032.347	20.331.734.402
Số cuối năm	11.517.329.126	5.706.180.886	9.169.364.457	254.332.460	507.830.218	27.155.037.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Không có TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2022 là 1.574.856.074 đồng.

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số đầu năm	3.643.754.735
Chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	695.489.397
Tăng tài sản từ dự án chung cư hoàn thành	2.015.463.361
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	6.354.707.493
Khấu hao	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	-
Thanh lý, nhượng bán	-
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	3.643.754.735
Số cuối năm	6.354.707.493

Các tài sản cố định vô hình gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm chung cư Osimi Tower địa chỉ tại hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.643.754.735 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích tầng hầm B1 và diện tích văn phòng Công ty tại tầng 3 chung cư Sông Đà Tower địa chỉ tại 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 494.397.687 đồng và 201.091.710 đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với diện tích Tầng hầm để xe, căn thương mại và diện tích giải trí tại tầng 2 thuộc chung cư Osimi Phú Mỹ địa chỉ tại Thị Trấn Phú Mỹ, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nguyên giá lần lượt là 1.689.997.848 đồng, 119.525.796 đồng và 205.939.717 đồng.

Giá trị còn lại TSCĐ vô hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2022 là 695.489.397 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
Nguyên giá	
Số đầu năm	22.316.414.491
Tăng trong năm	129.879.173
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	22.446.293.664
Khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	6.326.432.344
Khấu hao trong năm	995.192.550
Giảm khấu hao BĐS đầu tư tương ứng giá trị Quyền sử dụng đất đã khấu hao	1.144.675.388
Số cuối năm	6.176.949.506
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	15.989.982.147
Số đánh giá lại cuối năm	16.269.344.158

- Bất động sản đầu tư là giá trị cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất của diện tích đang cho thuê tại địa chỉ 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và hẻm 688/57 Đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá lần lượt là 20.965.849.762 đồng và 1.480.443.902 đồng.
- Giá trị còn lại Bất động sản đầu tư đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2022 là 14.878.952.850 đồng.

17. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Dự án Osimi Phú Mỹ	-	306.754.895.898
Dự án Thủy điện Phú Tân 2	104.781.581	104.781.581
Các dự án khác	18.181.818	18.181.818
Cộng	122.963.399	306.877.859.297

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
Dự án Thác Ba Giọt (*)	55.314.732.452	41.908.813.292
Cộng	55.314.732.452	41.908.813.292

(*) Dự án xây dựng khu du lịch sinh thái Thác Ba Giọt tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3528/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***19. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Số lượng Cổ phiếu	31/12/2022		01/01/2022		
				Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con (*)								
- Công ty TNHH MTV ANI S&H	Đang hoạt động	100%		2.000.000.000	1.730.221.352		2.000.000.000	1.463.425.356
- Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Đang hoạt động	100%		3.150.000.000	2.082.530.443		3.150.000.000	963.702.827
- Công ty CP ANI POWER (**)	Đang hoạt động	90,21%	64.948.351	649.483.510.000	-		386.300.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh (**)	Đang hoạt động	100%		18.750.000.000	-		-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường (**)	Đang hoạt động	100%		15.000.000.000	-		-	-
Cộng				688.383.510.000	3.812.751.795		391.450.000.000	2.427.128.183

(*) Công ty không có được nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về thị giá của các khoản đầu tư tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Do đó, Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư. Về trích lập dự phòng:

- Kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty TNHH MTV ANI S&H và Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt bị lỗ. Các Công ty này có tồn thất vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022 nên đã lập dự phòng tương ứng với mức độ tồn thất vốn.
- Kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty CP ANI POWER, Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Phú Vinh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường không bị lỗ, vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 được bảo toàn. Do đó, Công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này tại 31/12/2022.

(**) Tại ngày 31/12/2022, Công ty đang thực hiện cầm cố, thế chấp số lượng 46.800.000 cổ phiếu tại Công ty CP Ani Power, khoản đầu tư tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Vinh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Phú Cường cho khoản vay của Công ty CP Ani Power tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Tây Sài Gòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến nghĩa vụ thuế TNDN tạm nộp đối với tiền thu trước về chuyển nhượng Bất động sản	-	4.622.323.557
Cộng	-	4.622.323.557

21. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Cơ điện VNEC	7.046.471.421	2.106.812.845
Công ty CP Đất Xanh Premium	2.440.000.000	4.440.000.000
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	49.619.836.173	25.613.128.204
Công ty CP Xây dựng S55	-	5.987.592.225
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng Hoàng Nguyên	21.135.548.060	6.937.386.702
Công ty CP Sông Đà 505	8.316.400.665	8.421.400.665
Các đối tượng khác	25.947.818.750	14.906.178.442
Cộng	114.506.075.069	68.412.499.083

22. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công nợ khách hàng lẻ ứng mua căn hộ	-	413.964.276.243
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Công trình Thủy lợi Thủy điện	9.317.295.872	4.008.907.623
Các đối tượng khác	19.277.829	391.603.974
Cộng	9.336.573.701	418.364.787.840

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	2.639.109.527	2.639.109.527	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.182.286.261	15.554.639.188	5.306.007.847	15.430.917.602
Thuế thu nhập cá nhân	46.416.379	470.024.362	467.982.625	48.458.116
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	1.239.348.325	47.832.025	47.832.025	1.239.348.325
Cộng	6.468.050.965	18.711.605.102	8.460.932.024	16.718.724.043

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí Dự án Sông Đà Riverside	3.550.859.650	3.550.859.650
Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ (*)	21.331.169.769	-
Thủ lao Hội đồng Quản trị	216.000.000	216.000.000
Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng	155.491.682	2.878.714.962
Trích trước lãi vay	12.437.322.873	191.037.777
Các khoản trích trước khác	83.043.821	224.931.648
Cộng	37.773.887.795	7.061.544.037

(*) Các khoản trích trước chi phí để ghi nhận giá vốn Dự án chung cư Osimi Phú Mỹ tại Thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã hoàn thành và bàn giao toàn bộ cho khách hàng trong năm 2022.

25. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Kinh phí công đoàn	-	6.606.000
Dự án IDC Tower Gò Vấp	171.277.187	10.872.906.848
Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside	188.534.004	188.534.004
Dự án Osimi Phú Mỹ (*)	14.746.298.779	43.114.988.193
Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh	270.681.200	270.681.200
Phải trả khác	2.059.113.302	2.078.609.840
Cộng	17.435.904.472	56.532.326.085

(*) Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản thu hộ phí bảo trì chung cư cho Ban quản lý chung cư Osimi Phú Mỹ. Khoản phí thu hộ này sẽ được bàn giao Ban quản lý chung cư khi Ban quản lý chung cư được thành lập.

b. Dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	722.539.039	722.539.039
Cộng	722.539.039	722.539.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	216.190.380.907	942.784.625.437	656.371.287.030	502.603.719.314
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (*)	209.167.867.326	478.998.817.362	504.166.684.688	184.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Biên Hòa	7.022.513.581	128.094.845.841	70.315.189.046	64.802.170.376
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	-	79.813.033.941	39.957.505.662	39.855.528.279
- Ông Đặng Quang Đạt (**)	-	69.186.893.721	20.704.014.852	48.482.878.869
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	-	2.227.892.782	2.227.892.782	-
- Bà Đinh Thị Thanh Bình (***)	-	184.463.141.790	19.000.000.000	165.463.141.790
Cộng	216.190.380.907	942.784.625.437	656.371.287.030	502.603.719.314

(*) Công ty thực hiện vay vốn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn thông qua các Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi và được bảo đảm bằng các hợp đồng tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng này.

(**) Vay vốn của Ông Đặng Quang Đạt theo Hợp đồng số 150322/ANI/HĐCV ngày 15/03/2022, giá trị hợp đồng là 100 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 15/03/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm.

(***) Vay vốn của Bà Đinh Thị Thanh Bình theo Hợp đồng số 010422/ANI/HĐCV ngày 01/04/2022, giá trị hợp đồng là 200 tỷ đồng, thời hạn vay từ ngày 01/04/2022 đến 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm.

b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	-	78.943.935.327	78.943.935.327	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn	-	78.943.935.327	78.943.935.327	-
Cộng	-	78.943.935.327	78.943.935.327	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

27. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2021	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	69.367.036.360	321.351.513.901
Tăng trong năm	-	-	-	-	10.942.566.567	10.942.566.567
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	80.309.602.927	332.294.080.468
Số dư tại 01/01/2022	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	80.309.602.927	332.294.080.468
Tăng trong năm	-	-	-	-	75.522.311.565	75.522.311.565
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	239.992.700.000	2.179.502.900	(60.000)	9.812.334.641	155.831.914.492	407.816.392.033



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Anza	122.057.930.000	122.057.930.000
Ông Đặng Quang Đạt	25.562.000.000	25.562.000.000
Công ty TNHH Năng Lượng Ban Mê	15.000.000.000	14.466.000.000
Các cổ đông khác và cổ phiếu quỹ	77.372.770.000	77.906.770.000
Cộng	239.992.700.000	239.992.700.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.270	23.999.270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.270	23.999.270
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	6	6
- Cổ phiếu phổ thông	6	6
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.264	23.999.264
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	80.309.602.927	69.367.036.360
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp năm nay	75.522.311.565	10.942.566.567
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	155.831.914.492	80.309.602.927

28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán căn hộ	649.474.839.246	-
Doanh thu bán hàng hóa	149.162.508.532	60.997.215.667
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.375.473.919	5.898.358.354
Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê	2.833.825.522	2.549.742.897
Doanh thu thi công xây dựng	201.498.437.633	60.972.161.255
Cộng	1.009.345.084.852	130.417.478.173

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2022	Năm 2021
Giảm giá hàng bán	-	581.346.876
Hàng bán bị trả lại	13.734.000	-
Cộng	13.734.000	581.346.876

30. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn căn hộ đã bán	549.498.922.397	-
Giá vốn hàng hóa đã bán	136.120.708.363	56.608.641.803
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	5.401.447.919	4.526.888.861
Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê	256.887.644	1.404.881.576
Giá vốn thi công xây dựng	198.367.213.440	60.062.861.304
Cộng	889.645.179.763	122.603.273.544

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.816.099.603	10.770.918.565
Lãi chênh lệch tỷ giá	36.375.906	426.503.606
Cộng	8.852.475.509	11.197.422.171

32. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi vay	26.029.548.685	4.357.971.734
Lãi tiền nhận trước của khách hàng	1.505.745.322	2.878.714.962
Lỗ chênh lệch tỷ giá	43.868.243	75.223.677
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.385.623.612	827.262.954
Chi phí tài chính khác	1.233.921.445	495.714.964
Cộng	30.198.707.307	8.634.888.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	633.200.719	497.691.502
Chi phí tiền lương quản lý (*)	1.759.239.708	3.618.753.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	210.055.854	233.585.160
Thuế, phí, lệ phí	259.927.197	331.810.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	538.017.837	506.366.438
Chi phí khác bằng tiền	1.090.188.591	1.251.776.265
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(90.000.000)	(682.079.896)
Cộng	4.400.629.906	5.757.904.222

(*) Chi phí lương quản lý doanh nghiệp năm 2022 đã được phân bổ cho giá vốn Dự án Osimi Phú Mỹ trong năm số tiền là 3.164.476.287 đồng theo tiêu thức doanh thu.

34. Thu nhập khác

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi thanh lý tài sản cố định	90.909.091	-
Hoàn nhập chi phí đã trích trước các công trình xây lắp	-	8.214.879.930
Tiền phạt thu được	1.766.772.841	1.042.605.568
Các khoản khác	15.149.489	166.824
Cộng	1.872.831.421	9.257.652.322

35. Chi phí khác

	Năm 2022	Năm 2021
Tiền phạt theo biên bản thanh tra thuế	56.809.081	177.483.393
Phạt hành chính, lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội	55.630.144	60.922.456
Các khoản khác	427.271	34.191
Cộng	112.866.496	238.440.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

36. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	95.699.274.310	13.056.699.693
+ Hoạt động chuyên nhượng Bất động sản	100.266.205.795	-
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	(4.566.931.485)	13.056.699.693
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	630.740.078	570.716.263
- Điều chỉnh tăng	630.740.078	570.716.263
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	120.000.000	120.000.000
+ Tiền phạt thuế, tiền phạt vi phạm hành chính	112.439.225	177.483.393
+ Chi phí khấu hao không được trừ	398.300.853	212.310.414
+ Chi phí không được trừ khác	-	60.922.456
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	96.330.014.388	13.627.415.956
+ Hoạt động chuyên nhượng Bất động sản	100.266.205.795	-
+ Hoạt động sản xuất kinh doanh	(3.936.191.407)	13.627.415.956
Thuế TNDN phải nộp	20.053.241.159	2.725.483.191
Thuế TNDN được giảm 30%	-	817.644.957
Thuế TNDN còn phải nộp	20.053.241.159	1.907.838.234
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.554.639.188	6.736.456.683
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	20.053.241.159	1.907.838.234
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại liên quan đến tiền thu trước trong năm về chuyển nhượng bất động sản	-	4.622.323.557
- Hoàn lại thuế TNDN tạm nộp do đã tính thuế TNDN năm 2022	(4.622.323.557)	-
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm này	123.721.586	206.294.892

37. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	43.916.718.209	3.246.940.551
Chi phí nhân công	6.362.478.979	6.080.449.520
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.882.054.044	3.895.776.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	401.051.667.542	281.988.114.889
Chi phí khác bằng tiền	4.615.860.603	1.540.218.539
Cộng	459.828.779.376	296.751.500.041

38. Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất, tỷ giá và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về tỷ giá

Công ty có các giao dịch phát sinh liên quan đến ngoại tệ tuy nhiên các giao dịch này phát sinh không thường xuyên và đều được lên kế hoạch từ trước. Do đó, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không chịu rủi ro đáng kể từ việc thay đổi tỷ giá hối đoái trên thị trường.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua hàng hóa, nguyên liệu và mua dịch vụ thầu thi công từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc biến động giá. Tuy nhiên, Công ty chủ trương lựa chọn những nhà cung cấp tin cậy, có uy tín, công khai minh bạch về giá cả. Do đó, Công ty cho rằng rủi ro về giá hàng hóa ngoài dự tính trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở mức kiểm soát được.

Quản lý rủi ro tín dụng

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các đối tượng có liên quan hoặc các cá nhân trực tiếp mua sản phẩm từ Công ty. Với các cá nhân mua các căn hộ từ phía Công ty phải thực hiện tạm ứng theo tiến độ thời gian cũng như tiến độ xây dựng công trình. Đối với các hoạt động bán hàng khác, Công ty xây dựng hạn mức, theo dõi tình hình thanh toán để kịp thời đôn đốc thu nợ và trích lập dự phòng. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về việc khó thu hồi các khoản nợ phải thu là thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

<u>31/12/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	114.506.075.069	-	114.506.075.069
Chi phí phải trả	37.773.887.795	-	37.773.887.795
Vay và nợ thuê tài chính	502.603.719.314	-	502.603.719.314
Phải trả khác	17.435.904.472	722.539.039	18.158.443.511
Cộng	<u>672.319.586.650</u>	<u>722.539.039</u>	<u>673.042.125.689</u>

<u>01/01/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	68.412.499.083	-	68.412.499.083
Chi phí phải trả	7.061.544.037	-	7.061.544.037
Vay và nợ thuê tài chính	216.190.380.907	-	216.190.380.907
Phải trả khác	56.525.720.085	722.539.039	57.248.259.124
Cộng	<u>348.190.144.112</u>	<u>722.539.039</u>	<u>348.912.683.151</u>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty có rủi ro thanh khoản nhưng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

<u>31/12/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	871.412.835	-	871.412.835
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	147.025.736.552	-	147.025.736.552
Phải thu khách hàng	95.287.730.370	-	95.287.730.370
Phải thu về cho vay	1.750.000.000	-	1.750.000.000
Phải thu khác	4.148.419.254	-	4.148.419.254
Cộng	<u>249.083.299.011</u>	<u>-</u>	<u>247.333.299.011</u>

<u>01/01/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	247.927.089	-	247.927.089
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	225.960.000.000	-	225.960.000.000
Phải thu khách hàng	49.436.284.349	-	49.436.284.349
Phải thu về cho vay	200.000.000	-	200.000.000
Phải thu khác	2.650.580.708	-	2.650.580.708
Cộng	<u>278.494.792.146</u>	<u>-</u>	<u>278.494.792.146</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

39. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Anza	Công ty mẹ
Ông Đặng Quang Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Người có liên quan đến Tổng Giám đốc
Công ty CP Sông Đà 505	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Xây dựng S55	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Đầu tư Anzen	Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Công ty con
Công ty TNHH MTV ANI S&H	Công ty con
Công ty CP ANI POWER	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Phú Vinh	Công ty con
Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

b. Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Ông Đặng Quang Đạt	Vay tiền	69.186.893.721	10.000.000.000
	Trả nợ vay	20.704.014.852	10.000.000.000
	Lãi vay phải trả	3.844.615.467	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	-	30.000.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Vay và trả nợ vay	2.227.892.782	-
Bà Đinh Thị Thanh Bình	Vay tiền	184.463.141.790	-
	Trả nợ vay	19.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	8.282.702.085	-
Công ty CP Sông Đà 505	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	554.713.801	538.805.815
	Vay và trả nợ vay	3.500.000.000	10.000.000.000
	Mua sắm TSCĐ	-	8.564.909.695
	Mua dịch vụ xây lắp	-	622.886.100
	Thuê tài sản	41.666.667	-
	Chi trả lãi vay	42.345.205	17.068.493
	Nhận hoàn lại tiền nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Năng lượng Đà Têh	1.100.000.000	-
Công ty CP Xây dựng S55	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	312.589.389.283	88.874.059.751
	Mua hàng hóa và dịch vụ	12.275.860.623	2.964.319.524
	Mua tài sản cố định	-	2.591.516.138
	Nhận tiền ứng mua hàng hóa	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt	Góp vốn	-	2.150.000.000
	Bán hàng hóa	183.230.370	159.545.455
	Mua dịch vụ	138.621.377	-
	Cho vay	1.550.000.000	200.000.000
	Lãi cho vay	47.100.000	4.295.890
Công ty TNHH MTV ANI S&H	Mua dịch vụ	517.386.590	1.188.802.270
	Bán hàng hóa	-	18.700.000
Công ty CP ANI POWER	Góp vốn	-	206.300.000.000
	Cho mượn tiền và thu hồi tiền mượn	-	27.160.000.000
	Bán hàng hóa	75.965.070	8.845.455
	Nhận chuyển nhượng vốn	33.650.000.000	-
Công ty CP Anza	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	139.603.510.000	-
Công ty CP Đầu tư Anzen	Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER	119.280.000.000	-
	Thuê tài sản	33.333.333	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

c. Số dư của các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Sông Đà 505		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	150.000.000
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	8.316.400.665	8.421.400.665
Công ty CP Xây dựng S55		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	25.697.510.104	46.127.887.548
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	5.987.592.225
Công ty TNHH Đông Hồ Ba Giọt		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	342.636.853	175.500.000
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.750.000.000	200.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	51.395.890	4.295.890
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	13.708.044	-
Công ty TNHH MTV ANI S&H		
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	-	96.774.820
Công ty CP ANI POWER		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	83.561.577	-
Công ty CP Đầu tư Anzen		
- Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn	36.000.000	-
Ông Đặng Quang Đạt		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	48.482.878.869	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	3.844.615.467	-
Bà Đinh Thị Thanh Bình		
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	165.463.141.790	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay)	8.282.702.085	-

d. Thù lao của Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Lãnh đạo

		Năm 2022	Năm 2021
Thù lao Hội đồng Quản trị		168.000.000	168.000.000
Ông Đặng Quang Đạt	Chủ tịch	72.000.000	72.000.000
Ông Bùi Văn Hùng	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát		48.000.000	48.000.000
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc		1.873.980.000	1.482.480.000
Ông Đặng Tất Thành	Tổng Giám đốc	692.160.000	584.160.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	629.160.000	512.160.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

40. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Sau ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty phát sinh các sự kiện quan trọng sau:

- Ngày 05/01/2023, Hội đồng Quản trị Công ty có Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐQT về việc nhận chuyển nhượng cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Ông. Theo đó, số cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng là 4.900.000 cổ phần (tương ứng 66,22% vốn điều lệ) với giá mua 39.284 đồng/cổ phần. Thời gian nhận chuyển nhượng dự kiến trước 30/04/2023.
- Ngày 28/02/2023, Hội đồng Quản trị Công ty có Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng phần vốn đang sở hữu tại Công ty TNHH Ani S&H. Theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng 100% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Ani S&H cho Công ty Cổ phần Sông Đà 505 với giá chuyển nhượng 646.000.000 đồng.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

41. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi AAC.



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

