

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 35
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 35

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết bị (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 14 tháng 07 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 10 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Vũ Tường Vân	Chủ tịch
Ông: Vũ Thanh Tùng	Thành viên
Ông: Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên
Bà: Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên
Bà: Hoàng Diệu Thúy	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Vũ Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông: Phạm Mạnh Kiểm	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Hoàng Diệu Thúy	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban
Bà: Phạm Phương Lan	Thành viên
Bà: Phan Thị Thu Hương	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vũ Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Thiết bị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết bị được lập ngày 24 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thiết bị cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 22 tháng 03 năm 2022.



**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Đoàn Thị Thúy".

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>20.245.387.278</b>	<b>13.600.414.814</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>11.745.998.812</b>	<b>4.825.621.528</b>
111	1. Tiền		10.245.998.812	4.825.621.528
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000.000.000	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.193.776.030</b>	<b>8.418.910.012</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	4.175.637.298	7.998.788.754
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.826.005.825	952.211.700
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	71.639.422	241.580.320
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(879.506.515)	(773.670.762)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>184.478.728</b>	<b>129.136.828</b>
141	1. Hàng tồn kho		184.478.728	129.136.828
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.121.133.708</b>	<b>226.746.446</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	214.738.823	226.746.446
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.906.394.885	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>227.606.552.673</b>	<b>230.565.621.971</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>14.787.310.258</b>	<b>52.089.658.495</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.787.310.258	52.089.658.495
222	- Nguyên giá		56.944.825.835	118.560.989.708
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.157.515.577)	(66.471.331.213)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>208.531.541.392</b>	<b>176.204.838.994</b>
231	- Nguyên giá		264.293.154.850	196.747.362.111
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.761.613.458)	(20.542.523.117)
240	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>856.582.808</b>	<b>80.922.727</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		856.582.808	80.922.727
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.431.118.215</b>	<b>2.190.201.755</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	3.431.118.215	2.190.201.755
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>247.851.939.951</b>	<b>244.166.036.785</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>96.499.231.151</b>	<b>118.318.555.216</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>18.765.772.243</b>	<b>19.743.916.437</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	70.300.503	350.334.806
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	257.535.029	179.504.889
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.244.766.271	1.876.212.291
314	4. Phải trả người lao động		3.743.504.000	1.200.905.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	510.873.440	186.966.763
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	4.576.208.448	4.225.001.872
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.474.926.189	1.421.379.139
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	920.000.000	5.387.390.714
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	800.000.000
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.967.658.363	4.116.220.963
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>77.733.458.908</b>	<b>98.574.638.779</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	16.293.458.908	12.574.638.779
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	61.440.000.000	86.000.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>151.352.708.800</b>	<b>125.847.481.569</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>151.352.708.800</b>	<b>125.847.481.569</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		52.897.150.000	52.897.150.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		52.897.150.000	52.897.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.064.590	106.064.590
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.849.878.027	30.849.878.027
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		67.499.616.183	41.994.388.952
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		36.200.000.000	29.986.053.975
421b	LNST chưa phân phối năm nay		31.299.616.183	12.008.334.977
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>247.851.939.951</b>	<b>244.166.036.785</b>

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	102.618.304.346	84.615.823.184
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		102.618.304.346	84.615.823.184
11	4. Giá vốn hàng bán	24	50.561.934.696	59.835.593.201
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.056.369.650	24.780.229.983
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	170.227.482	385.518.247
22	7. Chi phí tài chính	26	6.188.959.968	8.304.506.443
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>6.188.959.968</i>	<i>8.304.154.636</i>
25	8. Chi phí bán hàng	27	679.370.534	811.463.097
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	6.257.591.440	4.362.342.801
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		39.100.675.190	11.687.435.889
31	11. Thu nhập khác	29	1.176.776.525	2.691.610.714
32	12. Chi phí khác	30	963.317.662	357.695.400
40	13. Lợi nhuận khác		213.458.863	2.333.915.314
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		39.314.134.053	14.021.351.203
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	8.014.517.870	2.013.016.226
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>31.299.616.183</u>	<u>12.008.334.977</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	<u>5.917</u>	<u>2.270</u>

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		39.314.134.053	14.021.351.203
	2. Điều chỉnh cho các khoản		19.247.484.772	21.119.101.128
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.417.569.869	13.345.364.384
03	- Các khoản dự phòng		105.835.753	(508.130.988)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(660.704)	351.807
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(464.220.114)	(14.420.769)
06	- Chi phí lãi vay		6.188.959.968	8.304.154.636
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	(8.217.942)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		58.561.618.825	35.140.452.331
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.246.242.516	14.225.670.902
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(55.341.900)	(26.500.450)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		5.557.006.834	(5.499.347.722)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.228.908.837)	534.933.192
14	- Tiền lãi vay đã trả		(6.191.318.797)	(8.292.554.569)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.363.016.226)	(3.969.706.800)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(504.673.952)	(200.320.552)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		51.021.608.463	31.912.626.332
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(9.217.584.111)	(181.818.182)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		307.636.365	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		123.244.577	14.420.769
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(9.786.703.169)	(167.397.413)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		17.988.294.144	41.531.055.409
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(47.015.684.858)	(62.110.321.292)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.287.798.000)	(7.414.890.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(34.315.188.714)	(27.994.155.883)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.919.716.580	3.751.073.036
60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.825.621.528	1.074.900.299
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		660.704	(351.807)
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>11.745.998.812</u>	<u>4.825.621.528</u>

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 14 tháng 07 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 52.897.150.000 đồng; tương đương 5.289.715 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 40 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 42 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

- Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho tàng và kinh doanh bán buôn thương mại một số mặt hàng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp và giao nhận hàng hóa;
- 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; kinh doanh dịch vụ nhà hàng, ăn uống, khách sạn, tư vấn, cho thuê văn phòng, nhà xưởng kho tàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về đất), dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Đại lý, môi giới, đấu giá, chi tiết: Đại lý xăng dầu;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất, gia công và kinh doanh da dầy, tổ chức sản xuất và gia công, lắp ráp, bảo dưỡng sửa chữa các loại máy, thiết bị, phương tiện vận tải;
- Bán buôn tổng hợp, chi tiết: Kinh doanh vật tư thiết bị văn phòng, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ, hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); rượu bia, nước giải khát (không bao gồm kinh doanh quán Bar); kinh doanh hàng công nghiệp điện tử, tiêu dùng, nông sản, hải sản, phối thép thông dụng, trang thiết bị vật tư cho ngành: điện, điện lạnh, điện tử, kinh doanh và đại lý bán các loại máy, thiết bị lẻ, thiết bị toàn bộ phục vụ xây dựng, thi công cơ giới, sản xuất công nghiệp và nông nghiệp, phương tiện vận tải (ô tô, xe máy), phụ tùng ô tô các loại, dây chuyền sản xuất và phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu cho sản xuất.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho tàng và kinh doanh bán buôn thương mại một số mặt hàng.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

- Năm 2022, tình hình dịch COVID-19 đã được kiểm soát, các đơn vị không còn bị hạn chế kinh doanh, việc khai thác mặt bằng cho thuê được thực hiện bình thường trở lại, do đó, doanh thu của Công ty trong năm 2022 tăng 18,002 tỷ VND, tương đương tăng 21,28% so với năm 2021.

**2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**2.3. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

*Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.



#### 2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

#### 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.



Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm

## 2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 44 năm
- Máy móc thiết bị	05 - 10 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí môi giới được ghi nhận theo thực tế phát sinh và được phân bổ theo thời gian ký hợp đồng thuê với khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

### 2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.15. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả.. được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### 2.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.



### 2.19. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

### 2.20. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### 2.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 2.22. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

#### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

#### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.



## 2.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.25. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	378.001.000	462.657.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.867.997.812	4.362.964.528
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	-
	<u>11.745.998.812</u>	<u>4.825.621.528</u>

Tại ngày 31/12/2022, khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 1.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội với lãi suất 4,6 %/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.000.000.000	-	-	-
	<u>1.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 1.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng với lãi suất 4,79 %/năm.

#### 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>4.175.637.298</b>	<b>(879.506.515)</b>	<b>7.998.788.754</b>	<b>(773.670.762)</b>
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn CJ CGV Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	415.678.817	-	278.429.127	-
- Công ty Cổ phần Bánh mứt kẹo Bảo Minh	1.004.830.200	-	975.090.224	-
- Cty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	(766.801.750)	766.801.750	(766.801.750)
- Công ty Cổ phần Nhựa A Đông	-	-	2.622.658.368	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.988.326.531	(112.704.765)	3.355.809.285	(6.869.012)
	<b>4.175.637.298</b>	<b>(879.506.515)</b>	<b>7.998.788.754</b>	<b>(773.670.762)</b>

#### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>252.194.687</b>	-	<b>952.211.700</b>	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ DHD Việt Nam	732.834.436	-	-	-
- Công ty TNHH Kiến trúc mở	549.847.472	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật cơ điện lạnh Việt Nam	291.129.230	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại HTD Việt Nam	-	-	134.927.100	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Mạnh Sức	-	-	817.284.600	-
- Các đối tượng khác	252.194.687	-	-	-
	<b>1.826.005.825</b>	-	<b>952.211.700</b>	-

#### 7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về tạm ứng	21.192.000	-	6.500.000	-
- Phải thu lãi chậm trả	-	-	214.242.720	-
- Dự thu lãi tiền gửi ngân hàng	33.339.172	-	-	-
- Phải thu khác	17.108.250	-	20.837.600	-
	<b>71.639.422</b>	-	<b>241.580.320</b>	-

## 8. NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	986.716.072	107.209.557	993.817.209	220.146.447
Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	-	766.801.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục EGROUP	13.738.024	4.121.407	13.738.024	6.869.012
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà hàng Thái Hà	206.176.298	103.088.150	213.277.435	213.277.435
	<b>986.716.072</b>	<b>107.209.557</b>	<b>993.817.209</b>	<b>220.146.447</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	184.478.728	-	129.136.828	-
	<b>184.478.728</b>	<b>-</b>	<b>129.136.828</b>	<b>-</b>

## 10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị Phú Lãm	80.922.727	80.922.727
- Sửa chữa cải tạo tòa nhà văn phòng	775.660.081	-
	<b>856.582.808</b>	<b>80.922.727</b>



## II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	51.338.359.343	64.072.763.254	3.010.810.190	139.056.921	118.560.989.708
- Mua trong năm	-	1.520.734.030	5.682.880.000	-	7.203.614.030
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(6.208.828.702)	(60.098.654.037)	-	-	(66.307.482.739)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(530.633.065)	(1.981.662.099)	-	(2.512.295.164)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>45.129.530.641</b>	<b>4.964.210.182</b>	<b>6.712.028.091</b>	<b>139.056.921</b>	<b>56.944.825.835</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	39.045.459.468	24.276.004.634	3.010.810.190	139.056.921	66.471.331.213
- Khấu hao trong năm	1.053.928.692	259.812.581	236.786.667	-	1.550.527.940
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.194.207.396)	(21.157.841.016)	-	-	(23.352.048.412)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(530.633.065)	(1.981.662.099)	-	(2.512.295.164)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.905.180.764</b>	<b>2.847.343.134</b>	<b>1.265.934.758</b>	<b>139.056.921</b>	<b>42.157.515.577</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	12.292.899.875	39.796.758.620	-	-	52.089.658.495
Tại ngày cuối năm	<b>7.224.349.877</b>	<b>2.116.867.048</b>	<b>5.446.093.333</b>	<b>-</b>	<b>14.787.310.258</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.446.093.333 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.471.845.303 VND.
- Khấu hao trong năm của TSCĐ hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi là: 33.041.552 VND.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	196.747.362.111	-	196.747.362.111
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.238.310.000	-	1.238.310.000
- Chuyển từ TSCĐ	6.208.828.702	60.098.654.037	66.307.482.739
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>204.194.500.813</b>	<b>60.098.654.037</b>	<b>264.293.154.850</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	20.542.523.117	-	20.542.523.117
- Khấu hao trong năm	5.673.719.994	6.193.321.935	11.867.041.929
- Chuyển từ TSCĐ	2.194.207.396	21.157.841.016	23.352.048.412
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>28.410.450.507</b>	<b>27.351.162.951</b>	<b>55.761.613.458</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	176.204.838.994	-	176.204.838.994
Tại ngày cuối năm	<b>175.784.050.306</b>	<b>32.747.491.086</b>	<b>208.531.541.392</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 208.531.541.392 VND.

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.666.665	2.791.667
- Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	146.531.204	136.479.798
- Các khoản khác	60.540.954	87.474.981
	<b>214.738.823</b>	<b>226.746.446</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.100.280.005	365.511.440
- Chi phí sửa chữa lớn	357.241.699	239.721.329
- Chi phí môi giới khách hàng thuê mặt bằng	1.437.760.958	1.223.434.526
- Các khoản khác	535.835.553	361.534.460
	<b>3.431.118.215</b>	<b>2.190.201.755</b>

14. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	5.387.390.714	5.387.390.714	14.388.294.144	19.775.684.858	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	5.387.390.714	5.387.390.714	14.388.294.144	19.775.684.858	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	920.000.000	-	920.000.000	920.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	-	720.000.000	-	720.000.000	720.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	-	-	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000
	<b>5.387.390.714</b>	<b>5.387.390.714</b>	<b>15.308.294.144</b>	<b>19.775.684.858</b>	<b>920.000.000</b>	<b>920.000.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	86.000.000.000	86.000.000.000	3.600.000.000	27.240.000.000	62.360.000.000	62.360.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	-	3.600.000.000	240.000.000	3.360.000.000	3.360.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	86.000.000.000	86.000.000.000	-	27.000.000.000	59.000.000.000	59.000.000.000
	<b>86.000.000.000</b>	<b>86.000.000.000</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>27.240.000.000</b>	<b>62.360.000.000</b>	<b>62.360.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(920.000.000)	-	(920.000.000)	(920.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>86.000.000.000</b>	<b>86.000.000.000</b>			<b>61.440.000.000</b>	<b>61.440.000.000</b>



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2022	01/01/2022
								VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng	420/2022-HĐCVTL/NHCT 142-THIETBI ngày 30/08/2022	VND	Điều chỉnh	60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên		Bổ sung vốn lưu động	(a)	3.360.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	01/2016/DH/VCBHN-MACHINCO1 ngày 26/05/2016	VND	Điều chỉnh	108 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên		Thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng cho thuê MACHINCO1	(b)	59.000.000.000	86.000.000.000
								<u>62.360.000.000</u>	<u>86.000.000.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								(920.000.000)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								<u>61.440.000.000</u>	<u>86.000.000.000</u>

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng được bảo lãnh bằng Xe ô tô con nhãn hiệu BMW, màu xanh, Biển số đăng ký: 30H-910.50, Số khung: WBA7T01060CH92738, Số máy: A2586426B48B20B, Giấy chứng nhận Đăng ký xe ô tô số 29 285597 do Phòng Cảnh sát Giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 25/08/2022;

(b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội được bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản hình thành trong tương lai từ dự án là công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê đang được xây dựng và tạo lập trên thửa đất tại số 10 đường Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và các tài sản khác theo các hợp đồng thế chấp tài sản.

*Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.*

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>70.300.503</b>	<b>70.300.503</b>	<b>350.334.806</b>	<b>350.334.806</b>
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại HTD Việt Nam	29.968.862	29.968.862	-	-
- Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ World Vision	-	-	156.178.000	156.178.000
- Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Lock Việt Nam	-	-	41.738.400	41.738.400
- Các đối tượng khác	40.331.641	40.331.641	152.418.406	152.418.406
	<b>70.300.503</b>	<b>70.300.503</b>	<b>350.334.806</b>	<b>350.334.806</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>		
<i>Bên khác</i>		
- Cá nhân kinh doanh Nguyễn Việt Anh	145.970.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Minh Hưng Long	72.864.000	72.864.000
- Chi nhánh Công ty TNHH Bánh ngọt CJ Việt Nam	-	98.660.889
- Các khách hàng khác	38.701.029	7.980.000
	<b>257.535.029</b>	<b>179.504.889</b>

## 17. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.005.938.265	8.085.881.626	8.053.809.540	-	1.038.010.351
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	363.016.226	8.014.517.870	6.363.016.226	-	2.014.517.870
- Thuế thu nhập cá nhân	-	507.257.800	796.028.613	1.111.048.363	-	192.238.050
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	-	-	4.649.401.574	6.555.796.459	1.906.394.885	-
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	<b>1.876.212.291</b>	<b>21.550.829.683</b>	<b>22.088.670.588</b>	<b>1.906.394.885</b>	<b>3.244.766.271</b>

(\*) Đối với tiền thuê đất năm 2022, Công ty được miễn giảm theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất, thuế mặt nước năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	94.188.984	96.547.813
- Thuế TNCN phải nộp	-	40.418.950
- Dịch vụ bảo vệ	207.979.000	-
- Chi phí phải trả khác	208.705.456	50.000.000
	<b>510.873.440</b>	<b>186.966.763</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	238.752.540	201.771.740
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	664.264.649	649.615.399
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	150.909.000	148.992.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	421.000.000	421.000.000
	<b>1.474.926.189</b>	<b>1.421.379.139</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	16.293.458.908	12.574.638.779
	<b>16.293.458.908</b>	<b>12.574.638.779</b>

(\*) Các khoản nhận ký quỹ, ký cược là tiền đặt cọc của các khách hàng thuê mặt bằng theo các hợp đồng thuê với Công ty

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	4.576.208.448	4.225.001.872
	<b>4.576.208.448</b>	<b>4.225.001.872</b>

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	36.251.717.167	120.104.809.784
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.008.334.977	12.008.334.977
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(6.251.717.167)	(6.251.717.167)
Giảm khác	-	-	-	(13.946.025)	(13.946.025)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>106.064.590</b>	<b>30.849.878.027</b>	<b>41.994.388.952</b>	<b>125.847.481.569</b>
Số dư đầu năm nay	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	41.994.388.952	125.847.481.569
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	31.299.616.183	31.299.616.183
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	(5.794.388.952)	(5.794.388.952)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>106.064.590</b>	<b>30.849.878.027</b>	<b>67.499.616.183</b>	<b>151.352.708.800</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 129/NQ-DHCD 2022 ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Số tiền VND
Lợi nhuận lũy kế sau thuế chưa phân phối	41.994.388.952
Trích Khen thưởng phúc lợi	504.673.952
Chi trả cổ tức bằng tiền	5.289.715.000

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Vũ Thanh Tùng	19.250.420.000	36,39	19.250.420.000	36,39
Hoàng Thị Liên Hồng	3.121.150.000	5,90	3.121.150.000	5,90
Cổ đông khác	30.525.580.000	57,71	30.525.580.000	57,71
<b>Tổng cộng</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>100,00</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>100,00</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	52.897.150.000	52.897.150.000
- Vốn góp cuối năm	52.897.150.000	52.897.150.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	148.992.000	2.274.167.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	5.289.715.000	5.289.715.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	5.289.715.000	5.289.715.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(5.287.798.000)	(7.414.890.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(5.287.798.000)	(7.414.890.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	150.909.000	148.992.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.289.715	5.289.715
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	5.289.715	5.289.715
- Cổ phiếu phổ thông	5.289.715	5.289.715
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.289.715	5.289.715
- Cổ phiếu phổ thông	5.289.715	5.289.715
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	30.849.878.027	30.849.878.027
	<u>30.849.878.027</u>	<u>30.849.878.027</u>

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại quận Hà Đông và huyện Đông Anh theo các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội với thời gian thuê từ 14 - 50 năm, để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty và phục vụ sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo từng lần thông báo cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2022	01/01/2022
- Đô la Mỹ	USD	903,34	879,74



### 23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	9.987.629.329	22.097.758.801
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.462.635.787	55.970.446.558
Doanh thu khác	8.168.039.230	6.547.617.825
	<b>102.618.304.346</b>	<b>84.615.823.184</b>

### 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	9.617.767.421	21.510.372.875
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.776.128.059	31.777.602.501
Giá vốn hoạt động khác	8.168.039.216	6.547.617.825
	<b>50.561.934.696</b>	<b>59.835.593.201</b>

### 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	156.583.749	14.420.769
Lãi chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư cuối năm	660.704	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	12.983.029	371.097.478
	<b>170.227.482</b>	<b>385.518.247</b>

### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.188.959.968	8.304.154.636
Lỗ chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư cuối năm	-	351.807
	<b>6.188.959.968</b>	<b>8.304.506.443</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.852.725	818.182
Chi phí nhân công	555.872.885	711.043.150
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.633.775	75.580.015
Chi phí khác bằng tiền	77.011.149	24.021.750
	<b>679.370.534</b>	<b>811.463.097</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.819.862	114.305.233
Chi phí nhân công	5.111.711.919	3.338.288.802
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.559.243	292.558.384
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	105.835.753	(118.130.988)
Thuế, phí và lệ phí	23.852.942	7.975.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	192.379.660	265.022.843
Chi phí khác bằng tiền	592.432.061	462.323.527
	<b>6.257.591.440</b>	<b>4.362.342.801</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	307.636.365	-
Tiền phạt thu được	613.266.816	2.661.229.754
Thu nhập khác	255.873.344	30.380.960
	<b>1.176.776.525</b>	<b>2.691.610.714</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt về thuế và vi phạm hành chính	80.804.000	1.600.000
Chi phí khấu hao xe trên 1,6 tỷ và thù lao thành viên HĐQT không điều hành	629.731.000	346.584.320
Chi phí khác	252.782.662	9.511.080
	<b>963.317.662</b>	<b>357.695.400</b>

### 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	39.314.134.053	14.021.351.203
Các khoản điều chỉnh tăng	758.455.299	357.336.127
- Chi phí không hợp lệ	758.455.299	356.984.320
- Lỗ CLTG do đánh giá lại số dư tiền gửi có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	351.807
Thu nhập chịu thuế TNDN	40.072.589.352	14.378.687.330
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>8.014.517.870</b>	<b>2.875.737.466</b>
Thuế TNDN được giảm năm 2021 căn cứ Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ	-	(862.721.240)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.014.517.870</b>	<b>2.013.016.226</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	5.728.083
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	363.016.226	2.313.978.717
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(6.363.016.226)	(3.969.706.800)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>2.014.517.870</b>	<b>363.016.226</b>

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	31.299.616.183	12.008.334.977
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	31.299.616.183	12.008.334.977
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.289.715	5.289.715
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.917</b>	<b>2.270</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	350.940.841	282.376.483
Chi phí nhân công	12.982.532.309	8.739.719.852
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.214.408.317	13.276.804.912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.350.218.114	18.174.784.519
Chi phí khác bằng tiền	3.983.029.668	3.025.340.458
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>47.881.129.249</b>	<b>43.499.026.224</b>



### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

##### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị...

##### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.745.998.812	-	-	11.745.998.812
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.367.770.205	-	-	3.367.770.205
Các khoản cho vay	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
	<b>16.113.769.017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.113.769.017</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.825.621.528	-	-	4.825.621.528
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.466.698.312	-	-	7.466.698.312
	<b>12.292.319.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.292.319.840</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	920.000.000	61.440.000.000	-	62.360.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	1.545.226.692	16.293.458.908	-	17.838.685.600
Chi phí phải trả	510.873.440	-	-	510.873.440
	<b>2.976.100.132</b>	<b>77.733.458.908</b>	<b>-</b>	<b>80.709.559.040</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	5.387.390.714	86.000.000.000	-	91.387.390.714
Phải trả người bán, phải trả khác	1.771.713.945	12.574.638.779	-	14.346.352.724
Chi phí phải trả	186.966.763	-	-	186.966.763
	<b>7.346.071.422</b>	<b>98.574.638.779</b>	<b>-</b>	<b>105.920.710.201</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	17.988.294.144	41.531.055.409
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(47.015.684.858)	(62.110.321.292)

**36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 37. BẢO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động bán hàng hóa VND	Hoạt động cho thuê VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.987.629.329	84.462.635.787	8.168.039.230	102.618.304.346
Giá vốn	9.617.767.421	32.776.128.059	8.168.039.216	50.561.934.696
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>369.861.908</b>	<b>51.686.507.728</b>	<b>14</b>	<b>52.056.369.650</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	-	1.238.310.000	7.979.274.111	9.217.584.111
Tài sản bộ phận	-	208.531.541.392	-	208.531.541.392
Tài sản không phân bổ	-	-	-	39.320.398.559
<b>Tổng tài sản</b>	<b>-</b>	<b>208.531.541.392</b>	<b>-</b>	<b>247.851.939.951</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	-	63.833.743.477	-	63.833.743.477
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	32.665.487.674
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>63.833.743.477</b>	<b>-</b>	<b>96.499.231.151</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT
Hoàng Diệu Thúy	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Hồng Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
Phạm Phương Lan	Thành viên Ban Kiểm soát
Phan Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát



Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Cổ tức lợi nhuận được chia</b>	<b>2.782.157.000</b>	<b>2.782.157.000</b>
- Vũ Tường Vân	94.558.000	94.558.000
- Vũ Thanh Tùng	1.925.042.000	1.925.042.000
- Phạm Mạnh Kiểm	193.022.000	193.022.000
- Hoàng Thị Liên Hồng	312.115.000	312.115.000
- Hoàng Diệu Thúy	95.185.000	95.185.000
- Nguyễn Hồng Trang	125.143.000	125.143.000
- Phạm Phương Lan	27.615.000	27.615.000
- Phan Thị Thu Hương	9.477.000	9.477.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		
<b>Tiền lương, thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
- Vũ Tường Vân	391.096.000	336.495.000
- Vũ Thanh Tùng	988.760.000	794.109.000
- Phạm Mạnh Kiểm	701.158.000	539.193.000
- Hoàng Thị Liên Hồng	689.607.000	530.575.000
- Hoàng Diệu Thúy	689.422.000	533.529.000
	<b>3.460.043.000</b>	<b>2.733.901.000</b>
<b>Tiền lương, thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>		
- Nguyễn Hồng Trang	196.704.900	168.246.000
- Phạm Phương Lan	388.303.000	315.735.000
- Phan Thị Thu Hương	267.149.000	211.452.000
	<b>852.156.900</b>	<b>695.433.000</b>

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

### 39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng