



Member of MSI Global Alliance



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP THƯƠNG MẠI 2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

I. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây Lắp Thương Mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11/08/2004 của Bộ Công Thương.

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2, tên giao dịch quốc tế; Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300584155, đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 40.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 40.000.000.000 VND

- **Trụ sở chính:** 36 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Tổng thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, sân bay, bến cảng. Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu.

Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên vật liệu ngành điện tử, tin học, viễn thông, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh, hàng thủ công mỹ nghệ).

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình

Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị, phụ tùng ngành điện tử, tin học, viễn thông.

- Bán buôn máy móc, thiết bị, và phụ tùng máy khác.

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất.

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

Chi tiết: Mua bán hàng nông lâm sản.

- Bán buôn thực phẩm.

Chi tiết: Mua bán hàng thủy hải sản, hàng công nghệ thực phẩm, lương thực thực phẩm.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.

Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông, đại lý ký gửi hàng hóa

- Điều hành tua du lịch.

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa, giao nhận, kho vận.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tài chính kế toán)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Kinh doanh nhà.

- Lắp đặt hệ thống điện

Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp, cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng.

- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Chi tiết: Lắp đặt thiết bị, máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở.)

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị cấu kiện xây dựng, xây lắp các loại (không sản xuất tại trụ sở)

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình cầu, đường bộ.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là **136.488.600 VND** (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là **2.033.440.500 VND**).

- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2022 là **5.019.121.119 VND** (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2021 là **6.916.073.019 VND**).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Các cổ đông

Các cổ đông lớn bao gồm:

<u>Tên cổ đông</u>	<u>Số cổ phần</u>	<u>Loại cổ phần</u>	<u>Giá trị cổ phần</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>
Công ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương	422.416	Phổ thông	4.224.160.000	10,56%
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương	221.160	Phổ thông	2.211.600.000	5,53%
Ông Lê Đức Long	202.000	Phổ thông	2.020.000.000	5,05%
Ông Lê Đức Nguyên	497.508	Phổ thông	4.975.080.000	12,44%
Ông Đinh Viết Duy	618.744	Phổ thông	6.187.440.000	15,47%
Ông Đặng Lê Dũng	611.000	Phổ thông	6.110.000.000	15,28%
Ông Nguyễn Quang Khanh	339.810	Phổ thông	3.398.100.000	8,50%
Các cổ đông khác	1.087.362	Phổ thông	10.873.620.000	27,18%
Cộng	4.000.000		40.000.000.000	100%

Hội đồng Quản trị

Các thành viên của Hội Đồng Quản Trị bao gồm:

<u>Thành viên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
- Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Lê Đức Nguyên	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Đinh Viết Duy	Phó Chủ tịch HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Võ Thanh Thuận	Thành viên HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Đặng Hồng Phước	Thành viên HĐQT độc lập	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Lê Đức Long	Chánh VP HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021)

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

<u>Thành viên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
- Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- Ông Võ Thanh Thuận	Phó Tổng Giám Đốc Thường trực	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2020)
- Ông Phạm Văn Hùng Em	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 12 năm 2019)
- Ông Trần Văn Lâm	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 05 tháng 03 năm 2021)

Ban Kiểm soát

Thành viên

- Bà Trương Thị Thúy Hằng
- Bà Lê Thị Mộng Huyền
- Ông Đặng Xuân Dũng

Chức vụ

- Trưởng Ban
- Thành viên
- Thành viên

Ngày bổ nhiệm

- (Bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2020)
- (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 07 năm 2020)
- (Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2021)

Kế toán trưởng

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2020)

Đại diện pháp luật

- Ông Đinh Viết Duy
- Ông Đặng Lê Dũng

- Tổng Giám đốc
- Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. 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 riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, 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 riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý, thận trọng.
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ 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 sai phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

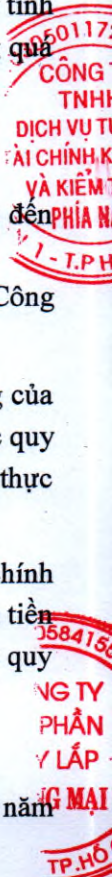
Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Xây Lập Thương Mại 2 phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc



ĐINH VIẾT DUY
Tổng Giám Đốc



Số: 368.../BCKT-TC/2023/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2, được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 XÂY LẬP THƯƠNG MẠI 2 tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

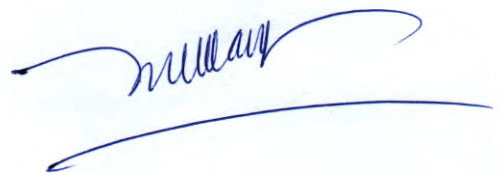


NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 624-2023-142-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Kiểm toán viên



TRẦN NGUYỄN HOÀNG MAI

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		322.022.716.877	421.509.093.572
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.947.016.318	17.575.258.391
Tiền	111		10.947.016.318	17.575.258.391
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		137.079.194.263	229.849.072.425
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	82.379.960.002	158.388.568.437
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	11.828.122.276	5.229.460.747
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	42.871.111.985	66.231.043.241
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	142.803.660.634	144.798.202.283
Hàng tồn kho	141		142.803.660.634	144.798.202.283
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.192.845.662	29.286.560.473
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	277.795.035	257.314.318
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.15	28.929.625.330	25.638.711.083
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.985.425.297	3.390.535.072
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		33.797.086.726	45.891.076.634
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.905.443.809	16.490.265.209
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	14.846.083.445	16.302.171.509
- Nguyên giá	222		28.436.539.537	28.436.539.537
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.590.456.092)	(12.134.368.028)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	59.360.364	188.093.700
- Nguyên giá	228		668.700.000	668.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(609.339.636)	(480.606.300)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	-	2.026.405.712
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	2.026.405.712
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4	16.385.110.636	16.384.589.946
Đầu tư vào công ty con	251		1.210.000.000	1.210.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.000.000.000	11.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(824.889.364)	(825.410.054)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	5.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.506.532.281	10.989.815.767
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2.506.532.281	10.989.815.767
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		355.819.803.603	467.400.170.206

0501172
CÔNG TY
TNHH
HỊCH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
VÀ KIỂM T
PHÍA NA
I - T.P.H

84155-
G TY
HÀN
LẬP
MẠI 8
TP. HỒ CH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		283.541.913.591	395.055.424.744
I. Nợ ngắn hạn	310		282.541.913.591	394.055.424.744
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	120.356.022.711	133.446.438.215
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.104.491.000	13.505.704.920
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.857.921.667	501.385.561
Phải trả người lao động	314		6.761.757.846	3.953.069.101
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.475.788.972	57.053.780.903
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	26.316.628.409	36.962.473.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	113.470.686.746	147.109.505.926
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.198.616.240	1.523.066.583
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả người bán dài hạn	331	V.13	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.000.000.000	1.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		72.277.890.012	72.344.745.462
I. Vốn chủ sở hữu	410		72.277.890.012	72.344.745.462
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.18	864.998.405	864.998.405
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	11.645.553.383	11.645.553.383
Cổ phiếu quỹ	415	V.18	-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	14.318.057.200	12.487.960.750
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	V.18	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	430.159.905	430.159.905
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	5.019.121.119	6.916.073.019
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.882.632.519	4.882.632.519
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		136.488.600	2.033.440.500
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		355.819.803.603	467.400.170.206

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIẾT DUY

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	277.915.586.281	418.594.056.001
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		277.915.586.281	418.594.056.001
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	247.097.034.792	377.926.942.746
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		30.818.551.489	40.667.113.255
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.527.730.780	365.000.000
Chi phí tài chính	22	VI.5	9.021.446.669	10.998.106.831
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.021.779.569	11.001.525.957
Chi phí bán hàng	25	VI.8	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	31.942.029.071	27.824.444.897
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.382.806.529	2.209.561.527
Thu nhập khác	31	VI.6	407.247.819	700.762.768
Chi phí khác	32	VI.7	248.455.973	360.246.175
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		158.791.846	340.516.593
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.541.598.375	2.550.078.120
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.405.109.775	516.637.620
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		136.488.600	2.033.440.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	34	510
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	34	510

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐÌNH VIỆT DUY

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		1.541.598.375	2.550.078.120
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.584.821.400	1.793.979.816
- Các khoản dự phòng	03		(520.690)	(4.190.151)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.501.081.141)	(735.789.677)
- Chi phí lãi vay	06		9.021.779.569	11.001.525.957
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.646.597.513	14.605.604.065
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		89.478.963.915	(30.454.152.637)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		1.994.541.649	(21.399.894.932)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(77.550.241.630)	(2.033.183.196)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		8.462.802.769	9.164.395.238
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.021.779.569)	(11.001.525.957)
- Thuế TNDN đã nộp	15		-	(594.149.610)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(527.794.393)	(386.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15.483.090.254	(42.099.207.029)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.267.797.073)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	6.485.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(11.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.201.654.288	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		325.832.565	365.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.527.486.853	(5.417.797.073)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	3.896.263.405
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		239.020.772.160	331.443.756.080
Tiền trả nợ gốc vay	34		(272.659.591.340)	(337.964.723.250)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(33.638.819.180)	(2.624.703.765)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(6.628.242.073)	(50.141.707.867)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	17.575.258.391	67.716.966.258
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	10.947.016.318	17.575.258.391

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



ĐINH VIỆT DUY

LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây Lắp Thương Mại 2 theo Quyết định số 1097/QĐ-BTM ngày 11/08/2004 của Bộ Công Thương.

Công ty Cổ phần Xây Lắp Thương Mại 2, tên giao dịch quốc tế; Architects & Construction Service Corporation, tên viết tắt là A.C.S.C hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300584155, đăng ký lần đầu ngày 29/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/10/2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 40.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 40.000.000.000 VND

Trụ sở chính: 36 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Số lượng lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 142 người.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Tổng thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, sân bay, bến cảng. Xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.

Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên vật liệu ngành điện tử, tin học, viễn thông, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh, hàng thủ công mỹ nghệ).

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình

Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị, phụ tùng ngành điện tử, tin học, viễn thông.

- Bán buôn máy móc, thiết bị, và phụ tùng máy khác.

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất.

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

Chi tiết: Mua bán hàng nông lâm sản.

- Bán buôn thực phẩm.

Chi tiết: Mua bán hàng thủy hải sản, hàng công nghệ thực phẩm, lương thực thực phẩm.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.

Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông, đại lý ký gửi hàng hóa

- Điều hành tua du lịch.

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa, giao nhận, kho vận.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng.

- Hoạt động tư vấn quản lý

Chi tiết: Tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tài chính kế toán)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Kinh doanh nhà.

- Lắp đặt hệ thống điện

Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, trang trí nội, ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp, cầu, đường bộ, sân bay, bến

- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Chi tiết: Lắp đặt thiết bị, máy móc cơ điện nước công trình, hệ thống điện động lực, đường dây trạm biến áp, thiết bị phòng cháy, chữa cháy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở.)



- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị cấu kiện xây dựng, xây lắp các loại (không sản xuất tại trụ sở)

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình cầu, đường bộ.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	36 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%
- Công ty CP Xây Dựng E-CONS	36 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Công ty liên kết:					
- Công ty CP Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Tòa nhà FCC, số 451B - 453 Hai Bà Trưng, P. Võ Thị Sáu, Q.3, Tp.HCM	28,2%	0,0%	28,2%	0,0%

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Không có

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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 các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

2. 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**a. Nguyên tắc ghi nhận**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

7. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 "Chi phí đi vay".

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

- (a) 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 liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- (b) 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 xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

18. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

19. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

21. Nguyên tắc ghi nhận 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 hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

23. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

24. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

25. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

26. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt (*)	10.258.792.559	14.720.668.490
- Tiền gửi ngân hàng (**)	688.223.759	2.854.589.901
+ Tiền gửi (VND)	681.007.021	2.847.308.515
Ngân hàng TMCP Á Châu	12.016.971	12.016.971
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Tây Ninh	11.535.009	11.535.009
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - SGD 2	21.470.352	22.692.500
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN TP.HCM	1.000.164	145.255.475
Ngân hàng TMCP Đông Á - CN TP.HCM	2.520.858	2.520.858
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - HD Bank - CN Gia Định	9.495.808	10.773.749
Ngân hàng TMCP Quân Đội - PGD Lê Văn Sỹ	526.990	192.648.072
Ngân Hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Phú Nhuận (Tài khoản chứng khoán)	2	2
Ngân Hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Phú Nhuận	3.644.618	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP.HCM	1.107.444	1.107.444
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Bình Dương	11.281.847	11.162.989
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Bình Dương	374.694.624	2.190.031.052
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP.HCM	2.032.361	2.028.299
Ngân hàng Indovinabank	1.427.892	1.427.892
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - TK ĐSH (***)	224.420.554	238.118.548
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - TK KPBT (***)	3.831.527	5.989.655
+ Tiền gửi (USD)	7.216.738	7.281.386
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN TP.HCM	2.134.770	2.368.019
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Bình Dương	5.081.968	4.913.367
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	10.947.016.318	17.575.258.391

(*) Số liệu tiền mặt được trình bày tại phần thuyết minh này căn cứ vào sổ quỹ tiền mặt và biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt vào ngày 31/12/2022

(**) Số dư tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2022 phù hợp giữa sổ kế toán chi tiết của Công ty với sổ phụ các Ngân hàng giao dịch.

(***) Trong đó, tiền gửi ngân hàng tài khoản đồng sở hữu của dự án Chung cư 686 Bình Quới là 224.420.554 đồng, tiền gửi ngân hàng tài khoản kinh phí bảo trì của dự án Chung cư 686 Bình Quới là 3.831.527 đồng.

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

2.1. Ngắn hạn

- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	79.824.505.087	154.009.113.522
Công ty TNHH Jorn Technology	6.624.666.000	13.494.690.000
Công ty TNHH May Mặc Thời Trang Renaissance	3.116.342.261	3.116.342.261
Công ty TNHH Happy Smart Furnishings (Việt nam)	-	4.853.200.000
Công ty TNHH Fujita Việt Nam	525.567.179	2.504.436.000
Công ty TNHH New Apparel Far Eastern (Việt nam)	-	35.295.053.600
Công ty TNHH M2 Global	221.138.532	3.829.275.000
Công ty TNHH Men- Chuen Việt Nam	11.779.550.000	37.621.380.000
Công ty TNHH Saitex Fabrics Việt Nam	7.452.000.000	13.517.049.454
Công ty TNHH Victory International (Việt Nam)	6.866.689.393	6.866.689.393
Lê Đình Mẫn	3.618.198.509	773.739.000
Công ty TNHH Liên Doanh Hasan- Dermapharm	2.436.400.000	-

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
2.1. Ngắn hạn (tiếp theo)		
Công ty TNHH Cơ Nhiệt Điện Lạnh Bách Khoa	5.083.924.602	-
Phải thu tiền bán căn hộ dự án Chung cư 686 Bình Quới	30.226.536.276	30.232.106.676
Các đối tượng khác	1.873.492.335	1.905.152.138
2.2. Dài hạn	-	-
2.3. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	2.555.454.915	4.379.454.915
Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương - Cổ đông lớn	2.014.302.402	2.014.302.402
Công ty Cổ Phần Xây Dựng E-CONS	71.500.000	71.500.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây Dựng ACSC & Fujinami	249.652.513	249.652.513
Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	220.000.000	2.044.000.000
Cộng	82.379.960.002	158.388.568.437
3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
3.1. Ngắn hạn	6.805.596.098	3.918.169.465
- Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản trả trước cho người bán		
Công ty TNHH Cơ Điện Greencons	3.152.418.973	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Công Nghệ Nikita	-	1.000.052.302
CN Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Xây Dựng Việt Hàn tại Tp. HCM	-	2.094.855.000
Công ty TNHH Metecno (Việt Nam)	-	-
Công ty Cổ Phần Sản Xuất Tủ Điện Vietpower	-	-
Các đối tượng khác	3.653.177.125	823.262.163
3.2. Dài hạn	-	-
3.3. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	5.022.526.178	1.311.291.282
Công ty Cổ phần Xây Dựng E-CONS	1.496.975.114	1.311.291.282
Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	3.525.551.064	-
Cộng	11.828.122.276	5.229.460.747

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn	-	-	-	-
b. Dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Trái phiếu (*)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

(*): Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, kỳ hạn 10 năm (từ 29/06/2018 đến 29/06/2028), số lượng 500 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 đồng/trái phiếu, lãi suất thả nổi, tiền lãi trái phiếu trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần kể từ thời điểm phát hành trái phiếu.

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	1.210.000.000	824.889.364	385.110.636	1.210.000.000	825.410.054	384.589.946
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng ACSC & Fujinami	510.000.000	510.000.000	-	510.000.000	510.000.000	-
Công ty CP Xây Dựng E-CONS	700.000.000	314.889.364	385.110.636	700.000.000	315.410.054	384.589.946
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (*)	11.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-	11.000.000.000
Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	11.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-	11.000.000.000
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	12.210.000.000	824.889.364	11.385.110.636	12.210.000.000	825.410.054	11.384.589.946

Ghi chú:

(*) Theo Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị ngày 09/12/2020, đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA với số vốn góp là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng), chiếm tỷ lệ 28,21% trên tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA. Cử ông Lê Đức Nguyên, Phó Chủ Tịch thường trực HĐQT làm đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ Phần Xây Lắp Thương Mại 2 tại Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA.

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Xem thuyết minh VIII.1

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	16.442.635.629	-	6.078.344.814	-
- Ký cược, ký quỹ	1.435.355.995	-	1.143.155.995	-
+ Công ty Liên Doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam- Singapore - Công trình Stella	60.000.000	-	60.000.000	-
+ Công ty Liên Doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam- Singapore - Công trình Jorn Technology	115.000.000	-	115.000.000	-
+ Công ty Liên Doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam- Singapore - Công trình Kho Dược Phẩm Công Ty Cổ Phần M.S.T- Chi nhánh Bình Dương	115.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng KCN Nhơn Trạch 6A - Công trình Menchuen	-	-	200.000.000	-
+ Ngân Hàng TMCP Quân Đội (MB)- PGD Lê Văn Sỹ - Ký quỹ bảo lãnh tạm ứng Công trình Nisshin từ 04/04/2022 đến 04/01/2023	538.000.000	-	-	-
+ Ký quỹ mua điện - Công trình Tài Ký	8.555.995	-	8.555.995	-
+ Ký quỹ điện thoại - Công trình Glory Metal GD2	2.200.000	-	2.200.000	-
+ Ký quỹ điện thoại - Công trình Công ty TNHH Happy Smart Furnishings (Việt Nam)	3.300.000	-	3.300.000	-
+ Ký quỹ điện thoại - Công trình Apparel Far Eastern (Việt Nam)	3.300.000	-	3.300.000	-
+ Ký quỹ xây dựng tại các KCN - Công Trình Apparel Far Eastern (Việt Nam)	-	-	115.000.000	-
+ Ký quỹ xây dựng tại các KCN - Công ty TNHH Saitex Fabrics Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Ký quỹ xây dựng tại các KCN - Lovetex Industrial - KCN Amata, Đồng Nai	90.000.000	-	90.000.000	-
+ Ký quỹ xây dựng tại các KCN - Công ty TNHH May Mặc Thời Trang Renaissance	-	-	45.800.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	24.993.120.361	-	59.009.542.432	-
+ Thuế VAT chưa kê khai khấu trừ	-	-	692.829.915	-
+ Thuế xây dựng vãng lai ngoại tỉnh chờ bù trừ	3.237.095.070	-	-	-
+ Tạm ứng cổ tức - các cổ đông	-	-	6.000.000	-
+ Phải thu khoản tạm ứng Ban điều hành dự án Chung cư 686 Bình Quới	945.000.000	-	945.000.000	-
+ Phải thu khác - Công ty CP XL Thương Mại 2 mượn tiền	20.682.987.000	-	22.182.987.000	-
+ Kinh phí bảo trì căn hộ chung cư phải thu - BQL dự án 686	-	-	2.231.151	-
+ Phải thu khác - BHXH Tp.HCM	76.790.236	-	80.494.366	-
+ Phải thu khác - Ông Võ Thanh Thuận - Người có liên quan (*)	-	-	15.100.000.000	-
+ Phải thu khác - Ông Lê Đức Nguyên - Người có liên quan (**)	-	-	20.000.000.000	-
+ Đối tượng khác	51.248.055	-	-	-
Cộng	42.871.111.985	-	66.231.043.241	-

(*) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 17/BBH-HĐQT.20 ngày 30/05/2020, Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/ACSC ngày 08/06/2020 và phụ lục hợp đồng số 01.01/HĐHTĐT/ACSC ngày 01/06/2021, Công ty CP Xây Lắp Thương Mại 2 hợp tác đầu tư cùng ông Võ Thanh Thuận, thành viên Hội đồng quản trị công ty, đầu tư 2 bất động sản là các quyền sử dụng đất do ông Võ Thanh Thuận đứng tên chủ sở hữu như sau:

- Hợp đồng số 01/HĐHTĐT/ACSC ngày 08/06/2020, hợp tác đầu tư 2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 44 và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33, Ấp Thọ An, xã Bảo Quang, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Giá trị bất động sản do các bên tự định giá là 15.200.000.000 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm triệu đồng), giá trị hợp tác đầu tư của Công ty CP Xây Lắp Thương Mại 2 là 15.100.000.000 đồng (Mười lăm tỷ một trăm triệu đồng), chiếm tỷ lệ quyền sở hữu, quyền biểu quyết và phân chia lợi nhuận khi hoàn tất đợt đầu tư là 99,34%. Thời hạn hợp đồng từ ngày 08/06/2020 đến ngày 31/12/2021.

- Ngày 24/12/2022, khoản đầu tư này được thanh lý tại Biên bản thanh quyết toán hợp đồng Hợp tác đầu tư số: 01/HĐHTĐT/ACSC ngày 24/12/2022. Căn cứ theo kết quả thẩm định giá, khoản đầu tư này quyết toán với giá trị thu hồi là 18.477.560.000 đồng. Giá trị thu hồi này được bù trừ với công nợ phải trả nhà cung cấp Công ty CP Cơ Khí Vật tư - Thiết bị xây dựng TNA theo thỏa thuận bù trừ 3 bên tại Biên bản thỏa thuận cản trừ công nợ số 02/BB-2022 ngày 31/12/2022.

(**) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 12/BBH-HĐQT.21 ngày 11/10/2021, Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/ACSC ngày 31/10/2021, Công ty CP Xây Lắp Thương Mại 2 hợp tác đầu tư cùng ông Lê Đức Nguyên, Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị công ty, đầu tư bất động sản là quyền sử dụng đất do ông Lê Đức Nguyên đứng tên chủ sở hữu như sau:

Hợp tác đầu tư quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 20, Ấp 18 Gia Đình, xã Bảo Quang, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Giá trị bất động sản do các bên tự định giá là 20.100.000.000 đồng (Hai mươi tỷ một trăm triệu đồng), giá trị hợp tác đầu tư của Công ty CP Xây Lắp Thương Mại 2 là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng), chiếm tỷ lệ quyền sở hữu, quyền biểu quyết và phân chia lợi nhuận khi hoàn tất đợt đầu tư là 99,50%. Thời hạn hợp đồng từ ngày 20/10/2021 đến ngày 19/10/2022.

- Ngày 24/12/2022, khoản đầu tư này được thanh lý tại Biên bản thanh quyết toán hợp đồng Hợp tác đầu tư số: 01/2021/HĐHTĐT/ACSC ngày 24/12/2022. Căn cứ theo kết quả thẩm định giá, khoản đầu tư này quyết toán với giá trị thu hồi là 29.850.500.000 đồng. Giá trị thu hồi này được bù trừ với công nợ phải trả nhà cung cấp Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương theo thỏa thuận bù trừ 3 bên tại Biên bản thỏa thuận cản trừ công nợ số 01/BB-2022 ngày 31/12/2022.

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	59.562.380.626	-	39.944.899.759	-
- Chi phí SXKD dở dang (*)	83.241.280.008	-	104.853.302.524	-
Cộng	142.803.660.634	-	144.798.202.283	-

Ghi chú:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không phát sinh
- Lý do trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh

(*): Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình Nhà máy Thời trang Renaissance	7.686.766.517	-	7.679.814.186	-
Công trình Tainan Enterprises Việt Nam	1.814.760.825	-	1.814.760.825	-
Công trình Saitex Fabrics Việt Nam	20.665.762.223	-	61.486.280.549	-
Công trình Victory	5.272.330.973	-	5.279.681.323	-
Công trình New FE	27.306.301.545	-	571.377.569	-
Niproex - Dự Án Nipro mở rộng	5.146.989.034	-	700.603.136	-
Công trình Ngân hàng Vietinbank - CN KCN Bình Dương	359.562.728	-	359.562.728	-
Công trình DA NM 2 CTY Hasan-Demapharm, Lô F đường số 5 KCN Đồng An 1 TP.Thuận An BD	7.376.456.120	-	10.142.045.733	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình Nhà máy Công ty Jorn Technology	5.404.210.748	-	280.915.066	-
Kho dược phẩm Công ty cổ phần M.S.T – CN Bình Dương	1.180.499.614	-	-	-
Công trình Nisshin Vietnam GD2	656.218.000	-	-	-
Công ty TNHH Gia Công Răng ACESO - Chi Nhánh An Phước	371.421.681	-	-	-
M2 GLOBAL GD2		-	208.937.178	-
Công trình Nhà máy Thực Phẩm Tài Ký		-	5.531.644.547	-
Nhà Máy Dược Phẩm và Nhà Máy Bao Bì Dược Hậu Giang		-	2.589.262.295	-
Công ty TNHH SHIMIZU Việt Nam (Nhà Ga Ba Son)		-	1.492.398.881	-
Dự án Xích KMC Việt Nam		-	133.880.202	-
Công Trình Dự Án Đại Phú Lộc (nhà ở ông Lê Đình Mẫn 187 Xuân Hồng P12 QTB)		-	77.008.854	-
Công trình Men Chuen		-	550.672.926	-
Công trình Stella		-	5.954.456.526	-
Cộng	83.241.280.008	-	104.853.302.524	-

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	-	2.026.405.712
- Công trình Kho xưởng Long Khánh	-	2.026.405.712
Sửa chữa	-	-
Cộng	-	2.026.405.712

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	14.374.688.901	2.058.915.999	10.589.070.396	1.413.864.241	28.436.539.537
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	14.374.688.901	2.058.915.999	10.589.070.396	1.413.864.241	28.436.539.537
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3.675.873.078	1.914.818.131	5.262.521.968	1.281.154.851	12.134.368.028
Số tăng trong năm	274.735.344	92.491.676	1.028.576.580	60.284.464	1.456.088.064
- Khấu hao trong năm	274.735.344	92.491.676	1.028.576.580	60.284.464	1.456.088.064
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.950.608.422	2.007.309.807	6.291.098.548	1.341.439.315	13.590.456.092
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	10.698.815.823	144.097.868	5.326.548.428	132.709.390	16.302.171.509
Tại ngày cuối năm	10.424.080.479	51.606.192	4.297.971.848	72.424.926	14.846.083.445

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 0 đồng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 5.039.050.742 đồng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý : 0 đồng
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai : không phát sinh
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình : không phát sinh



9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	668.700.000	-	668.700.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	668.700.000	-	668.700.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	480.606.300	-	480.606.300
Số tăng trong năm	-	128.733.336	-	128.733.336
- Khấu hao trong năm	-	128.733.336	-	128.733.336
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	609.339.636	-	609.339.636
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	188.093.700	-	188.093.700
Tại ngày cuối năm	-	59.360.364	-	59.360.364

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 282.500.000 đồng

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 0 đồng
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá : 0 đồng
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không phát sinh

05011729
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ VẤN
CHÍNH KẾ TỐ
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP. HỒ C

00584
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY LẬP
THƯƠNG MẠI
TP. HỒ C

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

11.1. Ngắn hạn
- CCDC xuất dùng

Cộng

11.2. Dài hạn
- CCDC xuất dùng

Cộng

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
277.795.035	257.314.318
277.795.035	257.314.318
2.506.532.281	10.989.815.767
2.506.532.281	10.989.815.767



12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	113.470.686.746	113.470.686.746	239.020.772.160	272.659.591.340	147.109.505.926	147.109.505.926
- Vay ngắn hạn	113.470.686.746	113.470.686.746	239.020.772.160	272.659.591.340	147.109.505.926	147.109.505.926
- Nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
b. Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	113.470.686.746	113.470.686.746	239.020.772.160	272.659.591.340	147.109.505.926	147.109.505.926

(a) Chi tiết vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2022

Đối tượng	Dư nợ gốc vay - VND	Thời hạn vay
Vay ngắn hạn	113.470.686.746	
(1) Ngân Hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Phú Nhuận	25.702.275.354	11/08/2022
(2) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN KCN Bình Dương	87.768.411.392	6 tháng kể từ ngày nhận nợ
(b) Vay dài hạn	-	
Cộng vay ngắn hạn và vay dài hạn	113.470.686.746	

Ghi chú:

- (1) Hợp đồng hạn mức số 86490.22.226.4986473.TD ngày 16/09/2022, hạn mức tín dụng 165.000.000.000 đồng, trong đó, hạn mức cho vay là 85.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 25.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 80.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 16484.20.223.4986473.BĐ bao gồm 3 ô tô con là tài sản cố định phương tiện vận tải của công ty và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất (để đảm bảo nghĩa vụ của người khác) số 54384.20.223.4986473.BĐ ngày 17/10/2020 bao gồm 2 Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Ấp Thọ An, Xã Bảo Quang, Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 77 và thửa đất số 44 tờ bản đồ số 33, hiện là khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của công ty.
- (2) Hợp đồng hạn mức số 21.207/2021-HĐCVHM/NHCT901-XLTM2 ngày 27/10/2021, hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định của công ty, quyền tài sản của các công trình công ty vay thực hiện và 500 trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất tại vị trí 36 đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
13.1. Ngắn hạn	114.373.835.227	114.373.835.227	123.798.676.541	123.798.676.541
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
+ Công ty TNHH KIRBY Đông Nam Á	3.226.368.731	3.226.368.731	4.831.282.793	4.831.282.793
+ Công ty CP Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà	429.704.316	429.704.316	1.530.941.400	1.530.941.400
+ Công ty TNHH Cơ Điện EMC	4.852.877.183	4.852.877.183	6.438.390.956	6.438.390.956
+ Công ty Cổ Phần Kết Cấu Thép ATAD	5.331.530.228	5.331.530.228	5.142.244.375	5.142.244.375
+ Công ty TNHH SX TM Bách Lợi	520.848.100	520.848.100	5.194.332.500	5.194.332.500
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phan Vũ	5.139.072.676	5.139.072.676	3.552.749.294	3.552.749.294
+ Công ty Cổ Phần Công Nghệ Việt Ân	-	-	3.281.408.335	3.281.408.335
+ Công ty CP Đầu Tư Thương Mại SMC	300.000.000	300.000.000	4.690.040.080	4.690.040.080
+ Công Ty TNHH TM & DV Việt Quân	1.038.551.028	1.038.551.028	4.443.275.412	4.443.275.412
+ Công Ty TNHH Cơ Khí Công Nghiệp Đại Nghĩa	3.078.388.484	3.078.388.484	-	-
+ CN Công Ty Cổ Phần Sản Xuất-Thương Mại Và Xây Dựng Việt Hàn tại Tp. HCM	3.770.845.260	3.770.845.260	-	-
+ Công Ty CP Sơn Hải Việt	6.002.382.204	6.002.382.204	-	-
Các đối tượng khác	80.683.267.017	80.683.267.017	84.694.011.396	84.694.011.396
13.2. Dài hạn	-	-	-	-
13.3. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
13.4. Phải trả người bán là các bên liên quan	5.982.187.484	5.982.187.484	9.647.761.674	9.647.761.674
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương	2.389.301.688	2.389.301.688	2.389.301.688	2.389.301.688
+ Công ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương	3.592.885.796	3.592.885.796	2.254.907.105	2.254.907.105
+ Công ty Cổ Phần Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	-	-	5.003.552.881	5.003.552.881
Cộng	120.356.022.711	120.356.022.711	133.446.438.215	133.446.438.215

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
+ Công ty TNHH Liên Doanh Hasan- Dermapharm	-	-	4.243.500.000	4.243.500.000
+ Công ty TNHH Gia Công Răng ACESO	590.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN KCN Bình Dương	508.491.000	-	508.491.000	508.491.000
+ Công Ty TNHH MTV Chế Biến Thực Phẩm Thọ Phát	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
+ Công ty TNHH Cơ Nhiệt Điện Lạnh Bách Khoa	-	-	4.753.713.920	4.753.713.920
- Các đối tượng người mua trả trước ngắn hạn khác	6.000.000	6.000.000		
Cộng	1.104.491.000	1.104.491.000	13.505.704.920	13.505.704.920

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	15.1. Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	-	4.432.855.826	1.195.760.756	3.237.095.070
Thuế thu nhập cá nhân	501.385.561	1.201.249.709	167.796.289	1.534.838.981
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	-	135.903.504	49.915.888	85.987.616
Thuế khác	-	12.000.000	12.000.000	-
Cộng	501.385.561	5.782.009.039	1.425.472.933	4.857.921.667
15.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.390.535.072	1.405.109.775	-	1.985.425.297
Cộng	3.390.535.072	1.405.109.775	-	1.985.425.297

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trích trước chi phí công trình Niproex - Dự Án Nipro mở rộng	-	1.756.165.677
- Trích trước chi phí công trình New FE	-	3.214.887.594
- Trích trước chi phí công trình Nhà máy Công Ty Jorn Technology	-	7.202.743.070
- Trích trước chi phí công trình Gonsa	385.366.221	515.373.781
- Trích trước chi phí công trình Công trình Men Chuen	7.977.779.379	27.082.588.494
- Trích trước chi phí công trình Công ty TNHH Happy Smart Furnishings(VN)	-	200.000.000
- Trích trước chi phí công trình Công TRình Dự Án Đại Phú Lộc (nhà ở ông Lê Đình Mẫn 187 Xuân Hồng P12 QTB)	-	4.686.186.354
- Trích trước chi phí công trình Greenfield 686 Apartment	112.643.372	11.848.465.058
- Trích trước chi phí công trình Công ty TNHH Victory International (Việt Nam)	-	547.370.875
Cộng	8.475.788.972	57.053.780.903

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn	212.208.904	224.330.800
- Bảo hiểm xã hội	-	432.581.563
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	103.508.540	103.508.540
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.000.910.965	36.202.052.632
+ <i>Kinh phí bảo trì căn hộ chung cư</i>	-	-
+ <i>NH TMCP Công Thương VN</i>	-	500.000
+ <i>Công Ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương</i>	5.049.500.000	13.800.000.000
+ <i>Khoản phải trả BQL dự án 686</i>	20.682.987.000	22.182.987.000
+ <i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)- CN KCN Bình Dương</i>	11.118.369	11.118.369
+ <i>Khoản phải trả Bà Nguyễn Thị Lê</i>	6.093.200	-
+ <i>Thuế thu nhập cá nhân phải trả lại cho người lao động</i>	32.442.171	32.442.171
+ <i>Đoàn phí công đoàn phải trả CBCNV</i>	212.009.421	160.088.888
+ <i>Khoản phải trả Nguyễn Sơn Thu</i>	-	8.155.400
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác - BHXH thu thừa của người lao động</i>	-	6.760.804
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác - ACSC</i>	6.760.804	-
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	-	-
Cộng	26.316.628.409	36.962.473.535
b. Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	1.000.000.000	1.000.000.000

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	2.000.000.000	11.645.553.383	(5.031.265.000)	5.011.568.975	430.159.905	13.189.734.490	67.245.751.753
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	2.033.440.500	2.033.440.500
- Tăng khác	-	-	-	5.031.265.000	7.476.391.775	-	-	12.507.656.775
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(1.135.001.595)	-	-	-	-	(8.307.101.971)	(9.442.103.566)
Số dư đầu năm nay	40.000.000.000	864.998.405	11.645.553.383	-	12.487.960.750	430.159.905	6.916.073.019	72.344.745.462
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	136.488.600	136.488.600
- Tăng khác	-	-	-	-	1.830.096.450	-	-	1.830.096.450
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-	(2.033.440.500)	(2.033.440.500)
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	864.998.405	11.645.553.383	-	14.318.057.200	430.159.905	5.019.121.119	72.277.890.012

(*) - Giảm khác Lợi nhuận chưa phân phối trong năm: Phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ.22 ngày 21/05/2022 của Công ty CP Xây Lập Thương Mại 2

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ	0,00%		0,00%	
Vốn góp của các đối tượng khác	100,00%	40.000.000.000	100,00%	40.000.000.000
Cộng		40.000.000.000		40.000.000.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ		278.830

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
- Công ty Cổ Phần Bê Tông Ngoại Thương	10,56%	4.224.160.000	10,56%	4.224.160.000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ngoại Thương	5,53%	2.211.600.000	5,53%	2.211.600.000
- Ông Lê Đức Long	5,05%	2.020.000.000	5,05%	2.020.000.000
- Ông Lê Đức Nguyên	12,44%	4.975.080.000	12,44%	4.975.080.000
- Ông Đinh Viết Duy	15,47%	6.187.440.000	15,47%	6.187.440.000
- Ông Đặng Lê Dũng	15,28%	6.110.000.000	15,28%	6.110.000.000
- Ông Nguyễn Quang Khanh	8,50%	3.398.100.000	8,50%	3.398.100.000
- Các cổ đông khác	27,18%	10.873.620.000	27,18%	10.873.620.000
Cộng		40.000.000.000	100,00%	40.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia trên lợi nhuận năm trước	-	-

18.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.000.000	4.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	4.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	4.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.000.000	4.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

18.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		0,00%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	14.318.057.200	12.487.960.750
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	430.159.905	430.159.905

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**19.1. Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng số 4692/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 23/05/2016 với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, để thuê đất tại địa chỉ số 36 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (văn phòng Công ty). Thời hạn thuê đất đến ngày 29/10/2054, tiền thuê đất được trả hàng năm. Đơn giá thuê đất được Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh xác định và thông báo tại từng thời kỳ .

19.2. Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	308,76	321,96
- EUR	-	-

19.3. Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	1.337.930.058	1.337.930.058

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

1.1. Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	3.468.826.007	16.978.854.680
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	169.125.000	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	274.277.635.274	401.615.201.321
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ	274.277.635.274	401.615.201.321
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính	-	1.979.324.275.855
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	-
Cộng	277.915.586.281	418.594.056.001

1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan

Đối tượng

	Năm nay	Năm trước
- Công ty CP Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	-	22.308.854.680
Cộng	-	22.308.854.680

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	-	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	3.395.770.064	16.978.873.912
- Giá vốn thành phẩm bất động sản	-	-
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	243.701.264.728	360.948.068.834
<i>Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản</i>	-	-
Cộng	247.097.034.792	377.926.942.746

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.082.565	-
- Lãi trái phiếu	318.750.000	365.000.000
- Lãi bán các khoản đầu tư	11.201.654.288	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	243.927	-
Cộng	11.527.730.780	365.000.000

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	9.021.779.569	11.001.525.957
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	187.790	771.025
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	(520.690)	(4.190.151)
+ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(520.690)	(4.190.151)
Cộng	9.021.446.669	10.998.106.831

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	370.789.677
- Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	-
- Thu nhập từ phí hành chính dự án 686	165.000.000	155.000.000
- Các khoản thu nhập khác từ dự án 686		34.973.091
- Thu nhập từ cho thuê kho Long Khánh	240.000.000	140.000.000
- Các khoản khác	2.247.819	-
Cộng	407.247.819	700.762.768

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ, CCDC	-	-
- Các khoản tiền nộp phạt (vi phạm hành chính)	248.455.973	33.109.979
- Các khoản khác	-	327.136.196
Cộng	248.455.973	360.246.175

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

8.1. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí đồ dùng văn phòng	169.080.456	151.716.479
- Chi phí nhân viên quản lý	25.324.340.606	21.789.768.244
- Chi phí khấu hao	1.517.996.388	1.555.149.150
- Thuế, phí, lệ phí	147.903.504	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.726.017.102	4.262.389.942
- Chi phí khác bằng tiền	56.691.015	62.421.082
Cộng	31.942.029.071	27.824.444.897

8.2. Chi phí bán hàng

Cộng	-	-
-------------	---	---

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.211.017.640	112.951.133.463
- Chi phí công cụ, dụng cụ	321.844.646	374.851.235
- Chi phí nhân công	43.583.594.865	48.843.010.431
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.584.821.400	1.793.979.816
- Thuế, phí, lệ phí	147.903.504	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	221.420.952.180	205.507.300.112
- Chi phí bằng tiền khác	332.923.626	255.067.056
Cộng	315.603.057.861	369.728.342.113

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.541.598.375	2.550.078.120
Các khoản điều chỉnh tăng	5.483.950.498	33.109.979
- Các khoản chi không được trừ khi tính thuế TNDN	5.483.950.498	33.109.979
+ Các khoản phạt thuế, vi phạm hành chính	248.455.973	33.109.979
+ Chi phí lãi vay không được trừ do có giao dịch liên kết	5.235.494.525	-

	Năm nay	Năm trước
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận tính thuế	7.025.548.873	2.583.188.099
Trong đó:		
- Lợi nhuận tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	7.025.548.873	2.393.215.008
- Lợi nhuận tính thuế từ hoạt động mua bán bất động sản	-	189.973.091
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.405.109.775	516.637.620
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của hoạt động kinh doanh chính	1.405.109.775	516.637.620
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.405.109.775	516.637.620
11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI		
	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Cộng	-	-
12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	136.488.600	2.033.440.500
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	136.488.600	2.033.440.500
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.000.000	3.989.305
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	510
13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	136.488.600	2.033.440.500
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.000.000	3.989.305
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	510
VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ		
1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Không phát sinh		
2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng		
Tại ngày 31/12/2022, Công ty có khoản tiền và tương đương tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:		
	Năm nay	
- Tiền từ tài khoản tiền mặt đồng sở hữu của dự án Greenfield 686.	9.607.412.517	
- Tiền từ tài khoản ngân hàng đồng sở hữu của dự án Greenfield 686.	224.358.954	
- Tiền kinh phí bảo trì của dự án Greenfield 686.	3.893.127	
Cộng	9.835.664.598	

3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

Năm nay

239.020.772.160

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

Năm nay

272.659.591.340



VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
+ Chi phí tiền lương		3.314.438.198	2.869.670.655
- Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	
- Ông Lê Đức Nguyên	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	300.000.000	
- Ông Đinh Viết Duy	Tổng Giám đốc	900.000.000	786.293.732
- Ông Võ Thanh Thuận	Phó Tổng Giám Đốc Thường trực	600.000.000	
- Ông Phạm Văn Hùng Em	Phó Tổng Giám đốc	598.347.826	
- Ông Trần Văn Lâm	Phó Tổng Giám đốc	581.090.372	
- Ông Hoàng Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	495.000.000	
- Ông Nguyễn Huỳnh Trung Hậu	Phó Tổng Giám đốc	140.000.000	2.083.376.923
- Ông Lê Đức Long	Chánh VP HĐQT	478.863.636	
+ Thù lao		812.000.000	1.547.274.073
- Ông Đặng Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT		644.940.741
- Ông Lê Đức Nguyên	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	340.000.000	31.000.000
- Ông Võ Thanh Thuận	Thành viên HĐQT		108.000.000
- Ông Đặng Hồng Phước	Thành viên HĐQT độc lập	340.000.000	
Bộ phận giúp việc Hội đồng Quản trị			631.333.332
Ban kiểm soát		132.000.000	132.000.000
Các giao dịch khác		Năm nay	Năm trước
Cho vay/ mượn tiền		-	-
Giao dịch mua bán - Thanh lý khoản hợp tác đầu tư		48.328.060.000	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu	-	35.100.000.000
Phải trả	-	-

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

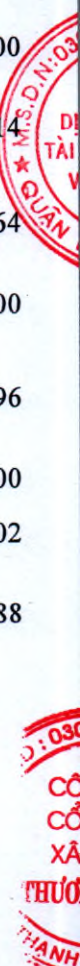
Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	Công ty con	51,00%
- Công ty CP Xây Dựng E-CONS	Công ty con	70,00%
- Công ty CP Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Công ty liên kết	28,21%
- Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương	Cổ đông	10,56%
- Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương	Cổ đông	5,53%

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
- Công ty CP Xây Dựng E-CONS	Mua hàng	84.651.062
- Công ty CP Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Bán hàng hóa, dịch vụ Mua hàng	240.000.000 20.927.316.821
- Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.019.311.246

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng ACSC & Fujinami	Phải thu khách hàng	249.652.513
- Công ty CP Xây Dựng E-CONS	Phải thu khách hàng	71.500.000
	Trả trước cho người bán	1.496.975.114
- Công ty CP Cơ Khí - Vật Tư - Thiết Bị Xây Dựng TNA	Trả trước cho người bán	3.525.551.064
	Phải thu khách hàng	220.000.000
- Công ty CP Bê Tông Ngoại Thương	Phải trả nhà cung cấp	3.592.885.796
	Phải trả khác	5.049.500.000
- Công ty CP ĐT Xây Dựng Ngoại Thương	Phải thu khách hàng	2.014.302.402
	Phải trả nhà cung cấp	2.389.301.688



2 . Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
Năm 2022				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	274.277.635.274	-	3.637.951.007	277.915.586.281
Giá vốn hàng bán	243.701.264.728	-	3.395.770.064	247.097.034.792
Lãi gộp	30.576.370.546	-	242.180.943	30.818.551.489
Năm 2021				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	401.615.201.321	-	16.978.854.680	418.594.056.001
Giá vốn hàng bán	360.948.068.834	-	16.978.873.912	377.926.942.746
Lãi gộp	40.667.132.487	-	(19.232)	40.667.113.255

Báo cáo theo khu vực địa lý

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

4 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

5 . Những thông tin khác

Tại báo cáo kiểm toán số 368/BCKT-TC/2022/AASCS ngày 08/04/2022, kiểm toán viên kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về các vấn đề sau:

- Các năm trước, Công ty đã ghi nhận chi phí lãi vay bổ sung vốn lưu động không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - "Chi phí đi vay" vào Khoản mục bất động sản đầu tư của dự án đất Nhơn Trạch - Đồng Nai với tổng số tiền là 1.152.025.713 đồng.

Trong năm 2021, Công ty đã thanh lý bất động sản đầu tư này. Giao dịch được thực hiện bằng tiền mặt. Công ty đã ghi nhận thu nhập khác số tiền 1.200.000.000 đồng và chi phí 1.152.025.713 đồng vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Tuy nhiên, vấn đề này vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty cho Khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" - Mã số 421 tại ngày 31/12/2021 với số tiền tăng lên tương ứng.

Nghị Quyết Đại Hội Đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty Cổ Phần Xây Lập Thương Mại 2 số 01/NQ-ĐHĐCĐ.22 ngày 21/05/2022 đã thông qua Báo cáo tài chính và phân phối lợi nhuận năm 2021. Vấn đề ngoại trừ tại cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ năm 2021 không còn ảnh hưởng đến các khoản mục trên báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



LÊ THỊ DƯƠNG

NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG

ĐINH VIỆT DUY

