



CÔNG TY CỔ PHẦN ANI
Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| MỤC LỤC | Trang |
|-------------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 1 - 4 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 5 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất | |
| • Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 - 7 |
| • Báo cáo kết quả kinh hoạt động doanh hợp nhất | 8 |
| • Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 |
| • Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 10 - 43 |



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thông tin khái quát

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

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

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

Vốn điều lệ: 239.992.700.000 đồng.

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

Trụ sở chính

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

Ngành nghề kinh doanh

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Nhân sự

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán độc lập

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

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

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

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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


Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc
CỔ PHẦN
ANI
Đặng Tất Thành

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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

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

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

Số: 452/2023/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất lập ngày 23/03/2023 của Công ty Cổ phần ANI (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 6 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

T.N.H.H

KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN

AAC

Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Đinh Thị Ngọc Thùy – Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1463-2023-010-1

■ Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh:

47 - 49 Hoàng Sa (Tầng 3, Tòa nhà Hoàng Đan), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Tel: +84 (28) 3910 2235; Fax: +84 (28) 3910 2349

■ Chi nhánh tại Hà Nội:

Số 09 phố Duy Tân, (Tầng 6, Tòa nhà Việt Á), Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: +84 (24) 3224 2403; Fax: +84 (24) 3224 2402

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 535.830.301.076 | 953.851.368.728 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 4.244.607.229 | 539.048.387 |
| 1. Tiền | 111 | | 3.018.607.229 | 539.048.387 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 1.226.000.000 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 147.025.736.552 | 389.605.000.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | 33.645.000.000 |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 6 | 147.025.736.552 | 355.960.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 276.652.221.530 | 521.027.598.083 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 98.227.839.159 | 52.627.091.569 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 118.810.096.271 | 181.196.123.136 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9.a | 73.695.221.693 | 301.375.318.971 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 10 | (14.080.935.593) | (14.170.935.593) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 20.845.057.139 | 19.110.087.290 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 11 | 20.845.057.139 | 19.110.087.290 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 87.062.678.626 | 23.569.634.968 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 12.a | 242.512.278 | 203.079.725 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 86.820.166.348 | 23.366.555.243 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.224.782.350.014 | 645.644.107.538 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 30.567.590.220 | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 9.b | 30.567.590.220 | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 82.779.189.576 | 24.068.472.470 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 13 | 76.424.482.083 | 20.424.717.735 |
| - Nguyên giá | 222 | | 91.856.630.327 | 26.761.594.343 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (15.432.148.244) | (6.336.876.608) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 14 | 6.354.707.493 | 3.643.754.735 |
| - Nguyên giá | 228 | | 6.354.707.493 | 3.643.754.735 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 15 | 16.269.344.158 | 15.989.982.147 |
| - Nguyên giá | 231 | | 22.446.293.664 | 22.316.414.491 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (6.176.949.506) | (6.326.432.344) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.092.980.421.977 | 600.106.355.141 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 16 | 122.963.399 | 306.877.859.297 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 17 | 1.092.857.458.578 | 293.228.495.844 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 2.185.804.083 | 5.479.297.780 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 12.b | 2.185.804.083 | 856.974.223 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 18 | - | 4.622.323.557 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.760.612.651.090 | 1.599.495.476.266 |

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

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. Nợ phải trả | 300 | | 1.273.717.152.013 | 933.986.821.435 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 845.125.828.337 | 932.778.856.759 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 19 | 248.505.077.144 | 118.189.448.554 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 20 | 9.336.573.701 | 418.364.787.840 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước | 313 | 21 | 17.106.013.937 | 6.534.175.477 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.676.476.442 | 1.325.214.123 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 22 | 37.950.867.994 | 7.064.294.037 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 23.a | 21.027.255.005 | 56.616.621.605 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 24.a | 508.131.719.314 | 323.292.470.323 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.391.844.800 | 1.391.844.800 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 428.591.323.676 | 1.207.964.676 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 23.b | 722.539.039 | 722.539.039 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 24.b | 427.106.234.278 | - |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 762.550.359 | 485.425.637 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 486.895.499.077 | 665.508.654.831 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 25 | 486.895.499.077 | 665.508.654.831 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 25 | 239.992.700.000 | 239.992.700.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 239.992.700.000 | 239.992.700.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | 25 | 2.179.502.900 | 2.179.502.900 |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | 25 | (60.000) | (60.000) |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 25 | 9.812.334.641 | 9.812.334.641 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 25 | 164.394.531.536 | 79.824.177.290 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | 25 | 79.824.177.290 | 69.047.063.314 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | 25 | 84.570.354.246 | 10.777.113.976 |
| 6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 429 | | 70.516.490.000 | 333.700.000.000 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.760.612.651.090 | 1.599.495.476.266 |



Tổng Giám đốc

Đặng Tất Thành

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

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiền

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|------------------------|-----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 26 | 1.018.968.364.237 | 131.818.958.718 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | 27 | 13.734.000 | 581.346.876 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và c.cấp dịch vụ | 10 | | 1.018.954.630.237 | 131.237.611.842 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 28 | 894.068.931.500 | 124.418.329.730 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và c.cấp dịch vụ | 20 | | <u>124.885.698.737</u> | <u>6.819.282.112</u> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 29 | 8.836.495.737 | 11.194.403.885 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 30 | 31.198.896.172 | 7.807.625.337 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 28.415.361.162 | 4.357.971.734 |
| 8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, I.doanh | 24 | | - | 314.281.095 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | - | 61.990.500 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 31 | 5.140.874.924 | 6.382.352.115 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | <u>97.382.423.378</u> | <u>4.075.999.140</u> |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 32 | 7.768.607.086 | 9.257.652.322 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 33 | 126.588.751 | 276.951.769 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | <u>7.642.018.335</u> | <u>8.980.700.553</u> |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | <u>105.024.441.713</u> | <u>13.056.699.693</u> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 34 | 15.554.639.188 | 6.736.456.683 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 4.899.448.279 | (4.456.870.966) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | <u>84.570.354.246</u> | <u>10.777.113.976</u> |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 61 | | 84.570.354.246 | 10.777.113.976 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | - | - |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 35 | 3.524 | 449 |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 35 | 3.524 | 449 |



Tổng Giám đốc

Đặng Phát Thành

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

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiên

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

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

Mẫu số B 03 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT – BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 105.024.441.713 | 13.056.699.693 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ | 02 | | 6.009.233.905 | 1.745.950.943 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | 10 | (90.000.000) | (682.079.896) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | 36.375.906 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (14.496.515.641) | (11.082.181.374) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 30 | 28.415.361.162 | 4.357.971.734 |
| 3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 124.862.521.139 | 7.432.737.006 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (45.116.199.497) | 1.622.791.460 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 305.108.620.509 | (237.438.394.120) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (376.108.072.324) | 273.353.553.321 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 12 | 187.565.122 | (199.210.943) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | 22,30 | (15.996.599.281) | (4.166.933.957) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 21 | (5.306.007.847) | (4.982.241.253) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (12.368.172.179) | 35.622.301.514 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | (491.199.325.006) | (31.144.690.174) |
| 2. Tiền thu từ TLÝ, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác | 22 | | 90.909.091 | - |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (90.815.736.552) | (35.850.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác | 24 | | 299.750.000.000 | 2.450.000.000 |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (291.606.584.982) | (200.647.028.851) |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 9,29 | 9.031.644.127 | 10.658.349.580 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (564.749.093.322) | (254.533.369.445) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 24 | 1.433.896.520.391 | 1.000.470.728.673 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 24 | (853.073.696.048) | (781.907.514.376) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 580.822.824.343 | 218.563.214.297 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 3.705.558.842 | (347.853.634) |
| Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ | 60 | 5 | 539.048.387 | 886.902.021 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ | 70 | 5 | 4.244.607.229 | 539.048.387 |



Đặng Tất Thành

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

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiên

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT – BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

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

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

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

dịch. Riêng các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

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

4.2 Các nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con.

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của công ty này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày Công ty bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng niên độ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa Công ty mẹ và công ty con.

Việc thoái vốn của Công ty mẹ tại công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán trong tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Nếu thoái vốn mà mất quyền kiểm soát thì các khoản lãi, lỗ phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các số dư, giao dịch nội bộ và các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và công ty con bị loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất, gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ, được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chi tiêu riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

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

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

4.8 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

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

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Khấu hao

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

4.10 Chi phí trả trước

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

4.11 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.12 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.13 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

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

4.14 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu hợp đồng xây dựng:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành;
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
- ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều niên độ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

4.17 Giá vốn hàng bán

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

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

4.18 Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, chuyên nhượng bất động sản, bán điện thương phẩm và cho thuê mặt bằng, tài sản (Giai đoạn từ ngày 01/2/2022 đến 31/12/2022, Công ty áp dụng thuế suất 8% đối với một số hoạt động theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP của Chính phủ).

Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.

Đối với thu nhập từ Dự án điện mặt trời trên mái nhà của Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường: Áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, miễn thuế trong 4 năm đầu tiên và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ khi Dự án bắt đầu có thu nhập chịu thuế. Những ưu đãi về thuế này được quy định tại Khoản 1, Điều 15 và Khoản 1, Điều 16 của Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành của Luật thuế TNDN.

- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.22 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Tiền mặt | 241.090.813 | 406.347.545 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.777.516.416 | 132.700.842 |
| Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng | 1.226.000.000 | - |
| Cộng | 4.244.607.229 | 539.048.387 |

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

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng | 147.025.736.552 | 355.960.000.000 |
| - Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*) | 137.025.736.552 | 315.960.000.000 |
| - Tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | 20.000.000.000 |
| - Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | 20.000.000.000 |
| - Tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 10.000.000.000 | - |
| Cộng | 147.025.736.552 | 355.960.000.000 |

(*) Riêng các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn đang được cầm cố, thế chấp cho các hợp đồng thầu chi tại thời điểm 31/12/2022 và thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu du lịch Thác Ba Giọt tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Xí nghiệp Hà Châu 2 | 1.087.150.000 | 1.087.150.000 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N | 1.169.682.233 | 1.169.682.233 |
| Công ty CP Xây dựng S55 | 25.697.510.104 | 46.127.887.548 |
| Công ty CP Xây dựng Nội thất DH | 2.272.330.139 | - |
| Các đối tượng khác | 68.001.166.683 | 4.242.371.788 |
| Cộng | 98.227.839.159 | 52.627.091.569 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Minh Bạch | 8.254.021.224 | - |
| Công ty CP Sông Đà 505 | - | 20.000.000.000 |
| Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Thủy điện | - | 17.029.807.500 |
| Liên doanh Công ty TNHH Cơ điện Kim Luân Triết Giang (JINLUN) và Công ty TNHH Cơ điện Harbin (HEC) | 97.687.246.400 | 80.097.000.000 |
| Công ty CP Xây dựng S55 | - | 48.741.627.500 |
| Các đối tượng khác | 12.868.828.647 | 15.327.688.136 |
| Cộng | <u>118.810.096.271</u> | <u>181.196.123.136</u> |

9. Phải thu khác

a. Ngắn hạn

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|-------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Tạm ứng (*) | 54.631.688.195 | - | 287.459.959.361 | - |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp | - | - | 4.609.500 | - |
| Ông Doãn Anh Linh | 5.589.917.763 | 5.589.917.763 | 5.589.917.763 | 5.589.917.763 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng K&N (**) | 4.315.750.622 | 4.315.750.622 | 4.315.750.622 | 4.315.750.622 |
| Ông Đoàn Anh Tuấn | 1.601.871.300 | - | - | - |
| Lãi dự thu tiền gửi tiết kiệm, cho vay | 351.309.006 | - | 582.833.302 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 70.825.614 | - | 70.825.614 | - |
| Phải thu khác | 7.133.859.193 | 25.561.572 | 3.351.422.809 | 25.561.572 |
| Cộng | <u>73.695.221.693</u> | <u>9.931.229.957</u> | <u>301.375.318.971</u> | <u>9.931.229.957</u> |

(*) Trong đó có số dư tạm ứng tại Công ty CP ANI POWER (Công ty con) là 24.174.755.050 đồng. Đây là khoản tạm ứng nhằm phục vụ cho Dự án Thủy điện Phú Tân 2 và đã được Hội đồng Quản trị Công ty này thông qua.

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

b. Dài hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

Trong đó, nợ xấu:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

11. Hàng tồn kho

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 3.099.148.322 | - | 4.797.210.435 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 293.717.895 | - | 205.023.435 | - |
| Chi phí SX, KD dở dang | 11.944.603.636 | - | 3.376.029.668 | - |
| Hàng hóa | 5.507.587.286 | - | 10.731.823.752 | - |
| Cộng | 20.845.057.139 | - | 19.110.087.290 | - |

- Không có hàng tồn kho dùng cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2022.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2022.

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 133.128.577 | 203.079.725 |
| Chi phí bảo hiểm | 109.383.701 | - |
| Cộng | 242.512.278 | 203.079.725 |

b. Dài hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 328.325.874 | 726.052.617 |
| Chi phí trả trước dịch vụ xây dựng bộ máy nhân sự, tiếp nhận tài sản, quản lý, vận hành nhà máy Thủy điện Phú Tân 2 | 1.740.492.800 | - |
| Các khoản khác | 116.985.409 | 130.921.606 |
| Cộng | 2.185.804.083 | 856.974.223 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | P.tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Cộng |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số đầu năm | 8.201.502.201 | 11.314.614.720 | 6.468.062.545 | 126.750.000 | 650.664.877 | 26.761.594.343 |
| Mua sắm trong năm | - | 180.000.000 | 5.495.282.273 | 178.850.000 | 62.000.000 | 5.916.132.273 |
| Tăng tài sản từ dự án chung cư hoàn thành | 6.667.514.157 | - | - | - | - | 6.667.514.157 |
| Hợp nhất từ Công ty con trong năm | 6.616.725.313 | 48.685.916.799 | - | - | - | 55.302.642.112 |
| Tách sang TSCĐ vô hình | 695.489.397 | - | - | - | - | 695.489.397 |
| T/lý, nhượng bán | - | - | 1.256.374.091 | - | - | 1.256.374.091 |
| Giảm khác | 839.389.070 | - | - | - | - | 839.389.070 |
| Số cuối năm | 19.950.863.204 | 60.180.531.519 | 10.706.970.727 | 305.600.000 | 712.664.877 | 91.856.630.327 |
| Khấu hao | | | | | | |
| Số đầu năm | 2.007.692.861 | 2.155.138.933 | 2.054.031.437 | 31.380.847 | 88.632.530 | 6.336.876.608 |
| Hợp nhất từ Công ty con trong năm | 499.088.006 | 3.679.912.642 | - | - | - | 4.179.000.648 |
| Khấu hao trong năm | 791.300.088 | 5.239.195.703 | 739.948.924 | 19.886.693 | 116.202.129 | 6.906.533.537 |
| Giảm khấu hao do tách và tính lại KH QSD đất | 354.747.959 | - | - | - | - | 354.747.959 |
| T/lý, nhượng bán | - | - | 1.256.374.091 | - | - | 1.256.374.091 |
| Giảm khác | 379.140.499 | - | - | - | - | 379.140.499 |
| Số cuối năm | 2.564.192.497 | 11.074.247.278 | 1.537.606.270 | 51.267.540 | 204.834.659 | 15.432.148.244 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số đầu năm | 6.193.809.340 | 9.159.475.787 | 4.414.031.108 | 95.369.153 | 562.032.347 | 20.424.717.735 |
| Số cuối năm | 17.386.670.707 | 49.106.284.241 | 9.169.364.457 | 254.332.460 | 507.830.218 | 76.424.482.083 |

- Không có TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022.
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2022 là 50.623.197.681 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

14. Tài sản cố định vô hình

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

Các tài sản cố định vô hình gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

15. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Dự án Thác Ba Giọt (*) | 55.314.732.452 | 41.908.813.292 |
| Công trình thủy điện Phú Tân 2 (**) | 1.037.542.726.126 | 251.319.682.552 |
| Cộng | <u>1.092.857.458.578</u> | <u>293.228.495.844</u> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(**) Dự án Thủy điện Phú Tân 2 tại xã Thanh Sơn, xã Phú Tân và xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2474/QĐ-UBND ngày 17/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Toàn bộ giá trị đầu tư dự án này đang được cầm cố, thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn.

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

19. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Cơ điện VNEC | 7.046.471.421 | 2.106.812.845 |
| Công ty CP Đất Xanh Premium | 2.440.000.000 | 4.440.000.000 |
| Công ty CP Xây dựng Phước Thành | 49.619.836.173 | 25.613.128.204 |
| Công ty CP Xây dựng S55 | 77.503.367.229 | 55.683.297.711 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng Hoàng Nguyên | 21.135.548.060 | 6.937.386.702 |
| Công ty CP Sông Đà 505 | 40.716.197.359 | 8.421.400.665 |
| Công ty CP Kết cấu thép và Thiết bị nâng hạ Hoàng Anh | 18.113.778.333 | - |
| Các đối tượng khác | 31.929.878.569 | 14.987.422.427 |
| Cộng | 248.505.077.144 | 118.189.448.554 |

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số thực nộp trong năm | Số cuối năm |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 47.555.706 | 8.052.378.271 | 7.722.359.194 | 377.574.783 |
| Thuế xuất nhập khẩu | - | 14.192.726 | 14.192.726 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.182.286.261 | 15.554.639.188 | 5.306.007.847 | 15.430.917.602 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 64.985.185 | 535.681.059 | 542.493.017 | 58.173.227 |
| Phí, lệ phí và các loại thuế khác | 1.239.348.325 | 58.832.025 | 58.832.025 | 1.239.348.325 |
| Cộng | 6.534.175.477 | 24.215.723.269 | 13.643.884.809 | 17.106.013.937 |

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

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí Dự án Sông Đà Riverside | 3.550.859.650 | 3.550.859.650 |
| Chi phí Dự án Osimi Phú Mỹ (*) | 21.331.169.769 | - |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | 216.000.000 | 216.000.000 |
| Trích trước lãi tiền nhận trước của khách hàng | 155.491.682 | 2.878.714.962 |
| Trích trước lãi vay | 12.609.799.657 | 191.037.777 |
| Các khoản trích trước khác | 87.547.236 | 227.681.648 |
| Cộng | 37.950.867.994 | 7.064.294.037 |

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

23. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh phí công đoàn | 2.976.000 | 53.828.000 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 1.401.000 | - |
| Dự án IDC Tower Gò Vấp | 171.277.187 | 10.872.906.848 |
| Tiền góp vốn của khách hàng Dự án Sông Đà Riverside | 188.534.004 | 188.534.004 |
| Dự án Osimi Phú Mỹ (*) | 14.746.298.779 | 43.114.988.193 |
| Lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh | 270.681.200 | 270.681.200 |
| Ông Đặng Quang Đạt | 3.500.000.000 | - |
| Phải trả khác | 2.146.086.835 | 2.115.683.360 |
| Cộng | 21.027.255.005 | 56.616.621.605 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

lập.

b. Dài hạn

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

24. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

| | Đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Cuối năm |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn | 323.292.470.323 | 948.912.009.712 | 769.600.760.721 | 502.603.719.314 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (*) | 316.269.956.742 | 485.126.201.637 | 617.396.158.379 | 184.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Biên Hòa | 7.022.513.581 | 128.094.845.841 | 70.315.189.046 | 64.802.170.376 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn | - | 79.813.033.941 | 39.957.505.662 | 39.855.528.279 |
| - Ông Đặng Quang Đạt (**) | - | 69.186.893.721 | 20.704.014.852 | 48.482.878.869 |
| - Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | - | 2.227.892.782 | 2.227.892.782 | - |
| - Bà Đinh Thị Thanh Bình (***) | - | 184.463.141.790 | 19.000.000.000 | 165.463.141.790 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | - | 10.057.000.000 | 4.529.000.000 | 5.528.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk | - | 10.057.000.000 | 4.529.000.000 | 5.528.000.000 |
| Cộng | 323.292.470.323 | 958.969.009.712 | 774.129.760.721 | 508.131.719.314 |

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

b. Dài hạn

| | Đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Cuối năm |
|----------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Vay dài hạn | - | 516.107.169.605 | 83.472.935.327 | 432.634.234.278 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn | - | 78.943.935.327 | 78.943.935.327 | - |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn (*) | - | 406.040.575.352 | - | 406.040.575.352 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk (**) | - | 31.122.658.926 | 4.529.000.000 | 26.593.658.926 |
| Cộng | - | 516.107.169.605 | 83.472.935.327 | 432.634.234.278 |
| Trong đó: | | | | |
| - Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm | - | | | 5.528.000.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | - | | | 427.106.234.278 |

(*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/2202/0118/DADT ngày 15/04/2022 và Phụ lục hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 1 ngày 15/04/2022. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Thủy Điện Phú Tân 2 công suất 93MW. Thời hạn vay: 15 năm (180 tháng) kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất 2 năm đầu tiên kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên là 7,3%/năm, kể từ năm thứ ba lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng + biên độ 2,7%/năm, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị hình thành sau đầu tư; Quyền phát sinh từ dự án; Bất động sản và/(hoặc) tiền gửi tối thiểu 20 tỷ đồng, Cổ phần của cổ đông Công ty Ani Power tối thiểu 65%; Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Ani tại Công ty TNHH TMDV Phú Vinh, Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường, tối thiểu 30 tỷ đồng.

(**) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đắk Lắk theo các hợp đồng:

- Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 20.40.0007/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUVINH ngày 02/06/2020. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 991 kwp tại xã Phú Vinh, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 10%/năm trong vòng 3 năm, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị và lợi ích hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 20.75.0076/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUVINH ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kwp tại xã Ngọc Định, Huyện Định Quán, Tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị và lợi ích hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20.75.0072/2020-HĐCVDADT/NHCT502-PHUCUONG ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí liên quan đến đầu tư thực hiện Dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kWp tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản và máy móc thiết bị hình thành từ vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20.75.0073/2020-HĐCVĐADT/NHCT502-PHUCUONG ngày 30/10/2020. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án điện mặt trời trên mái nhà công suất 999,58 kWp tại xã Ngọc Định, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, riêng đối với những khoản giải ngân tại ngày ký hợp đồng áp dụng mức lãi suất 7,5%/năm trong vòng 12 tháng, lãi suất quá hạn: 150%. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản và máy móc thiết bị.

Các khoản nợ dài hạn tăng trong kỳ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đắk Lắk là số dư các khoản vay dài hạn của các Công ty con là Công ty TNHH TMDV Phú Vinh và Công ty TNHH TMDV Đầu tư Phú Cường được hợp nhất tại ngày đạt quyền kiểm soát trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

25. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Số dư tại 01/01/2021 | 239.992.700.000 | 2.179.502.900 | (60.000) | 9.812.334.641 | 69.198.296.750 |
| Điều chỉnh hợp nhất | - | - | - | - | (151.233.436) |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | 10.777.113.976 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - |
| Số dư tại 31/12/2021 | 239.992.700.000 | 2.179.502.900 | (60.000) | 9.812.334.641 | 79.824.177.290 |
| Số dư tại 01/01/2022 | 239.992.700.000 | 2.179.502.900 | (60.000) | 9.812.334.641 | 79.824.177.290 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | 84.570.354.246 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - |
| Số dư tại 31/12/2022 | 239.992.700.000 | 2.179.502.900 | (60.000) | 9.812.334.641 | 164.394.531.536 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

c. Cổ phiếu

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

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận năm trước chuyển sang | 79.824.177.290 | 69.198.296.750 |
| Điều chỉnh hợp nhất | - | (151.233.436) |
| Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp | 84.570.354.246 | 10.777.113.976 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ | 164.394.531.536 | 79.824.177.290 |

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán điện | 8.234.742.978 | - |
| Doanh thu bán căn hộ | 649.474.839.246 | - |
| Doanh thu bán hàng hóa | 148.903.313.092 | 60.818.970.212 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 8.023.205.766 | 7.478.084.354 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản cho thuê | 2.833.825.522 | 2.549.742.897 |
| Doanh thu thi công xây dựng | 201.498.437.633 | 60.972.161.255 |
| Cộng | 1.018.968.364.237 | 131.818.958.718 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

27. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

28. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn bán điện | 2.093.138.458 | - |
| Giá vốn căn hộ đã bán | 549.498.922.397 | - |
| Giá vốn hàng hóa đã bán | 135.861.512.923 | 56.430.396.348 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 7.991.256.638 | 6.520.190.502 |
| Giá vốn kinh doanh Bất động sản cho thuê | 256.887.644 | 1.404.881.576 |
| Giá vốn thi công xây dựng | 198.367.213.440 | 60.062.861.304 |
| Cộng | 894.068.931.500 | 124.418.329.730 |

29. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 8.800.119.831 | 10.767.900.279 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 36.375.906 | 426.503.606 |
| Cộng | 8.836.495.737 | 11.194.403.885 |

30. Chi phí tài chính

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 28.415.361.162 | 4.357.971.734 |
| Lãi tiền nhận trước của khách hàng | 1.505.745.322 | 2.878.714.962 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 43.868.243 | 75.223.677 |
| Chi phí tài chính khác | 1.233.921.445 | 495.714.964 |
| Cộng | 31.198.896.172 | 7.807.625.337 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý | 697.499.192 | 514.887.175 |
| Chi phí tiền lương quản lý (*) | 2.058.135.708 | 4.118.145.167 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 458.030.586 | 233.585.160 |
| Thuế, phí, lệ phí | 259.927.197 | 331.810.954 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 631.913.494 | 541.146.438 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.125.368.747 | 1.324.857.117 |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | (90.000.000) | (682.079.896) |
| Cộng | 5.140.874.924 | 6.382.352.115 |

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

32. Thu nhập khác

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 90.909.091 | - |
| Hoàn nhập chi phí đã trích trước các công trình xây lắp | - | 8.214.879.930 |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ các Công ty con trong năm | 5.895.775.665 | - |
| Tiền phạt thu được | 1.766.772.841 | 1.042.605.568 |
| Các khoản thu nhập khác | 15.149.489 | 166.824 |
| Cộng | 7.768.607.086 | 9.257.652.322 |

33. Chi phí khác

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền phạt theo biên bản thanh tra thuế | 56.809.081 | 177.483.393 |
| Phạt hành chính, lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội | 55.630.144 | 60.922.456 |
| Xử lý kiểm kê hàng hóa hư hỏng | - | 38.511.729 |
| Chi phí khác | 14.149.526 | 34.191 |
| Cộng | 126.588.751 | 276.951.769 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

34. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 105.024.441.713 | 13.056.699.693 |
| + Hoạt động chuyên nhượng Bất động sản | 100.266.205.795 | - |
| + Hoạt động sản xuất kinh doanh | 4.758.235.918 | 13.056.699.693 |
| Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế | (6.636.940.807) | 570.716.263 |
| Điều chỉnh tăng | 644.458.470 | 570.716.263 |
| + Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành | 120.000.000 | 120.000.000 |
| + Tiền phạt thuế, tiền phạt vi phạm hành chính | 112.439.225 | 177.483.393 |
| + Chi phí khấu hao không được trừ | 398.300.853 | 212.310.414 |
| + Chi phí lãi vay không được trừ | - | - |
| + Chi phí không được trừ khác | 13.718.392 | 60.922.456 |
| Điều chỉnh giảm | 7.281.399.277 | - |
| + Lãi từ giao dịch mua rẻ (hợp nhất kinh doanh) | 5.895.775.665 | - |
| + Hoàn nhập dự phòng vào công ty con | 1.385.623.612 | - |
| Tổng thu nhập chịu thuế | 98.387.500.906 | 13.627.415.956 |
| + Hoạt động chuyên nhượng Bất động sản | 100.266.205.795 | - |
| + Hoạt động sản xuất kinh doanh | (1.878.704.889) | 13.627.415.956 |
| Thu nhập miễn thuế | 3.429.391.739 | - |
| Thu nhập tính thuế | 94.958.109.167 | 13.627.415.956 |
| + Hoạt động chuyên nhượng Bất động sản | 100.266.205.795 | - |
| + Hoạt động sản xuất kinh doanh | (5.308.096.628) | 13.627.415.956 |
| Thuế TNDN phải nộp | 20.053.241.159 | 2.725.483.191 |
| Thuế TNDN được giảm 30% | - | 817.644.957 |
| Thuế TNDN còn phải nộp | 20.053.241.159 | 1.907.838.234 |
| Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 15.554.639.188 | 6.736.456.683 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này | 20.053.241.159 | 1.907.838.234 |
| - Chi phí thuế TNDN liên quan đến tiền thu trước trong năm về chuyển nhượng bất động sản | - | 4.622.323.557 |
| - Hoàn lại thuế TNDN tạm nộp do đã tính thuế TNDN năm 2022 | (4.622.323.557) | - |
| - Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm này | 123.721.586 | 206.294.892 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 84.570.354.246 | 10.777.113.976 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế | - | - |
| - Điều chỉnh tăng | - | - |
| - Điều chỉnh giảm | - | - |
| LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 84.570.354.246 | 10.777.113.976 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 23.999.264 | 23.999.264 |
| Lãi cơ bản/ lãi suy giảm trên cổ phiếu | 3.524 | 449 |

36. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 44.301.185.610 | 3.401.051.749 |
| Chi phí nhân công | 9.348.316.873 | 8.250.426.318 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 6.009.233.904 | 2.709.630.939 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 400.675.836.107 | 283.428.510.610 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.845.634.301 | 1.617.319.891 |
| Cộng | 465.180.206.794 | 299.406.939.507 |

37. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

| | Năm 2022 | | |
|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
| Hoạt động bán điện | 8.234.742.978 | 2.093.138.458 | 6.141.604.520 |
| Hoạt động bán căn hộ | 649.474.839.246 | 549.498.922.397 | 99.975.916.849 |
| Hoạt động bán hàng hóa | 148.889.579.092 | 135.861.512.923 | 13.028.066.169 |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ | 8.023.205.766 | 7.991.256.638 | 31.949.128 |
| Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê | 2.833.825.522 | 256.887.644 | 2.576.937.878 |
| Hoạt động thi công xây dựng | 201.498.437.633 | 198.367.213.440 | 3.131.224.193 |
| Cộng | 1.018.954.630.237 | 894.068.931.500 | 124.885.698.737 |

| | Năm 2021 | | |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
| Hoạt động bán điện | - | - | - |
| Hoạt động bán căn hộ | - | - | - |
| Hoạt động bán hàng hóa | 60.237.623.336 | 56.430.396.348 | 3.807.226.988 |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ | 7.478.084.354 | 6.520.190.502 | 957.893.852 |
| Hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê | 2.549.742.897 | 1.404.881.576 | 1.144.861.321 |
| Hoạt động thi công xây dựng | 60.972.161.255 | 60.062.861.304 | 909.299.951 |
| Cộng | 131.237.611.842 | 124.418.329.730 | 6.819.282.112 |

38. Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro về lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro về tỷ giá

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro tín dụng

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các đối tượng có liên quan hoặc các cá nhân trực tiếp mua sản phẩm từ Công ty. Với các cá nhân mua các căn hộ từ phía Công ty phải thực hiện tạm ứng theo tiến độ thời gian cũng như tiến độ xây dựng công trình. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về việc khó thu hồi các khoản nợ phải thu là thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

| 31/12/2022 | Không quá 1 năm | Trên 1 năm | Tổng |
|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Phải trả người bán | 248.505.077.144 | - | 248.505.077.144 |
| Chi phí phải trả | 37.950.867.994 | - | 37.950.867.994 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 508.131.719.314 | 427.106.234.278 | 935.237.953.592 |
| Phải trả khác | 21.022.878.005 | 722.539.039 | 21.745.417.044 |
| Cộng | 815.610.542.457 | 427.828.773.317 | 1.243.439.315.774 |
| 01/01/2021 | Không quá 1 năm | Trên 1 năm | Tổng |
| Phải trả người bán | 118.189.448.554 | - | 118.189.448.554 |
| Chi phí phải trả | 7.064.294.037 | - | 7.064.294.037 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 323.292.470.323 | - | 323.292.470.323 |
| Phải trả khác | 56.562.793.605 | 722.539.039 | 57.285.332.644 |
| Cộng | 505.109.006.519 | 722.539.039 | 505.831.545.558 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

| 31/12/2022 | Không quá 1 năm | Trên 1 năm | Tổng |
|------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 4.244.607.229 | - | 4.244.607.229 |
| Đầu tư tài chính | 147.025.736.552 | - | 147.025.736.552 |
| Phải thu khách hàng | 94.861.531.939 | - | 94.861.531.939 |
| Phải thu khác | 9.132.303.542 | - | 9.132.303.542 |
| Cộng | 255.264.179.262 | - | 255.264.179.262 |

| 01/01/2021 | Không quá 1 năm | Trên 1 năm | Tổng |
|------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 539.048.387 | - | 539.048.387 |
| Đầu tư tài chính | 389.605.000.000 | - | 389.605.000.000 |
| Phải thu khách hàng | 49.260.784.348 | - | 49.260.784.348 |
| Phải thu khác | 3.979.520.154 | - | 3.979.520.154 |
| Cộng | 443.384.352.889 | - | 443.384.352.889 |

39. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Công ty CP Anza | Công ty mẹ |
| Ông Đặng Quang Đạt | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Thành viên Hội đồng Quản trị |
| Bà Đinh Thị Thanh Bình | Người có liên quan đến Tổng Giám đốc |
| Công ty CP Sông Đà 505 | Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Công ty CP Xây dựng S55 | Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Công ty CP Đầu tư Anzen | Công ty có liên quan đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Đặng Quang Đạt | Vay nợ | 69.186.893.721 | 10.000.000.000 |
| | Trả nợ vay | 20.704.014.852 | 10.000.000.000 |
| | Lãi vay phải trả | 3.844.615.467 | - |
| | Tạm ứng | - | 6.300.000.000 |
| | Hoàn ứng | 220.590.794.771 | 143.410.205.229 |
| Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | Vay và trả nợ vay | 2.227.892.782 | - |
| | Tạm ứng | 6.819.500.000 | 142.971.508.360 |
| | Hoàn ứng | 9.743.843.000 | 241.735.720.420 |
| Bà Đinh Thị Thanh Bình | Vay nợ | 184.463.141.790 | - |
| | Trả nợ vay | 19.000.000.000 | - |
| | Lãi vay phải trả | 8.282.702.085 | - |
| | Tạm ứng | 108.077.311.133 | 51.981.080.000 |
| | Hoàn ứng | 141.334.854.876 | 35.341.475.993 |
| Công ty CP Sông Đà 505 | Cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 36.085.498.990 | 538.805.815 |
| | Vay và trả nợ vay | 3.500.000.000 | 10.000.000.000 |
| | Mua sắm TSCĐ | - | 8.564.909.695 |
| | Mua dịch vụ xây lắp | 1.740.492.800 | 622.886.100 |
| | Thuê tài sản | 41.666.667 | - |
| | Chi trả lãi vay | 42.345.205 | 17.068.493 |
| | Thu lại tiền đã ứng trước | 20.000.000.000 | - |
| | Nhận hoàn lại tiền nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Năng lượng Đà Têh | 1.100.000.000 | - |
| | | | |
| Công ty CP Xây dựng S55 | Cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 878.216.425.207 | 88.874.059.751 |
| | Mua hàng hóa và dịch vụ | 12.275.860.623 | 162.119.034.964 |
| | Mua tài sản cố định | - | 2.591.516.138 |
| Công ty CP Anza | Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER | 139.603.510.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư Anzen | Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ANI POWER | 119.280.000.000 | - |
| | Thuê tài sản | 33.333.333 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Công ty CP Sông Đà 505 | | |
| - Phải thu khách hàng ngắn hạn | - | 150.000.000 |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn | - | 20.000.000.000 |
| - Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn | 40.716.197.359 | 8.421.400.665 |
| Công ty CP Xây dựng S55 | | |
| - Phải thu khách hàng ngắn hạn | 25.697.510.104 | 46.127.887.548 |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn | - | 48.741.627.500 |
| - Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn | 77.503.367.229 | 55.683.297.711 |
| Công ty CP Đầu tư Anzen | | |
| - Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn | 36.000.000 | - |
| Ông Đặng Quang Đạt | | |
| - Tạm ứng | - | 220.590.794.771 |
| - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 48.482.878.869 | - |
| - Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay) | 3.844.615.467 | - |
| - Phải trả ngắn hạn khác | 3.500.000.000 | - |
| Bà Đinh Thị Thanh Bình | | |
| - Chi phí phải trả ngắn hạn (lãi vay) | 8.282.702.085 | - |
| - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 165.463.141.790 | - |
| - Tạm ứng | 19.543.393.073 | 52.800.936.816 |
| Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh | | |
| - Tạm ứng | 756.107.218 | 3.680.450.218 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

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

41. Số liệu so sánh

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



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

Kế toán trưởng

Lê Thị Hiên

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến