

Số: **72**/VSC-CBTT
(V/v: Công bố thông tin
Báo cáo tài chính năm 2022)

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3, Khoản 4, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Báo cáo tài chính năm 2022

❖ BCTC năm 2022 theo quy định tại Khoản 3, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

❖ Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại Khoản 4, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này và ngược lại?

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán hoặc soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại?

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán hoặc soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

☐ Có ☒ Không

2. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản: (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2021 đến thời điểm này nếu có):
Không có

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu P.TCKT **2**



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 38



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch
Ông Hoàng Hoa Cương	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Thành viên
Ông Toda Koji	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Tuấn Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Kiến Trung	Thành viên

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 3 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Hoa Cương, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 với các 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 0012315205/22965458 - HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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 kèm theo.

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 và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo 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 kết luận 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Công ty 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1



Nguyễn Ngọc Khoa
Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3298-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		664.578.246.108	593.337.478.546
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	30.526.397.889	12.749.110.204
111	1. Tiền		8.526.397.889	2.749.110.204
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.000.000.000	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.000.000.000	-
121	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	6.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		493.176.660.743	476.809.523.157
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	378.208.904.780	386.752.102.499
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	71.341.788.663	57.109.196.361
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	10.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	34.050.593.628	33.574.442.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(924.626.328)	(626.217.705)
140	IV. Hàng tồn kho		134.777.790.365	103.525.164.289
141	1. Hàng tồn kho	11	134.777.790.365	103.525.164.289
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		97.397.111	253.680.896
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	92.732.656	253.680.896
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.664.455	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		49.516.368.579	55.270.659.079
220	I. Tài sản cố định		39.386.124.834	43.717.020.278
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	39.386.124.834	43.717.020.278
222	Nguyên giá		64.588.934.552	74.075.075.461
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.202.809.718)	(30.358.055.183)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		300.000.000	300.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(300.000.000)	(300.000.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	7.813.884.889	7.951.173.041
231	1. Nguyên giá		9.634.256.259	9.634.256.259
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.820.371.370)	(1.683.083.218)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		877.320.652	1.077.320.652
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	1.400.000.000	1.400.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(522.679.348)	(322.679.348)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.439.038.204	2.525.145.108
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.439.038.204	2.525.145.108
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		714.094.614.687	648.608.137.625

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		580.148.828.065	534.014.960.743
310	I. Nợ ngắn hạn		580.148.828.065	534.014.960.743
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	257.536.998.267	256.776.302.835
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	56.819.189.838	36.818.814.915
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	8.369.649.957	11.922.578.226
314	4. Phải trả người lao động		1.810.966.697	1.513.966.637
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	5.949.296.415	17.898.105.232
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.144.987.536	3.429.013.284
320	7. Vay ngắn hạn	20	247.517.739.355	205.656.179.614
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		133.945.786.622	114.593.176.882
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	133.945.786.622	114.593.176.882
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		87.998.820.000	80.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		87.998.820.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.612.324.709	14.612.324.709
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.920.852.173	11.096.401.908
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.913.049.763	8.884.450.265
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.180.000	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.911.869.763	8.884.450.265
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.500.739.977	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		714.094.614.687	648.608.137.625



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng




Hoàng Hoa Cương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	786.499.293.295	938.638.903.649
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	786.499.293.295	938.638.903.649
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(743.203.659.860)	(903.653.934.652)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		43.295.633.435	34.984.968.997
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	10.037.007.699	8.956.929.390
22 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(16.530.325.635) (16.330.325.635)	(15.512.155.805) (15.412.155.805)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(24.943.638.883)	(22.015.034.002)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.858.676.616	6.414.708.580
31	11. Thu nhập khác	26	3.138.198.428	4.702.619.601
32	12. Chi phí khác	26	(3.084.890.295)	(9.412.280)
40	13. Lợi nhuận khác	26	53.308.133	4.693.207.321
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.911.984.749	11.107.915.901
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(2.999.375.009)	(2.223.465.636)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.912.609.740	8.884.450.265

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		8.911.869.763	8.884.450.265
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		739.977	-
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.013	1.003
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	1.013	1.003



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		11.911.984.749	11.107.915.901
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		3.063.799.709	3.272.883.007
03	Các khoản dự phòng		498.408.623	100.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.697.326.948)	(2.516.096.275)
06	Chi phí lãi vay	25	16.330.325.635	15.412.155.805
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.107.191.768	27.376.858.438
09	Tăng các khoản phải thu		(5.826.906.002)	(24.828.326.816)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(31.252.626.076)	67.457.012.800
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		4.939.342.661	(39.840.570.772)
12	Giảm chi phí trả trước		1.247.055.144	385.910.350
14	Tiền lãi vay đã trả		(16.207.074.726)	(15.546.260.751)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(3.782.515.832)	(1.586.799.443)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(20.775.533.063)	13.417.823.806
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(243.776.000)	(407.136.364)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.509.090.909	2.196.020.053
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.500.000.000)	-
24	Tiền thu hồi công cụ nợ của đơn vị khác		-	15.342.498.429
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		427.437.098	133.320.708
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(13.807.247.993)	17.264.702.826

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		10.500.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		507.053.366.581	575.745.232.572
34	Tiền trả nợ gốc vay		(465.191.806.840)	(594.711.526.534)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.491.000)	(4.800.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		52.360.068.741	(23.766.293.962)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		17.777.287.685	6.916.232.670
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.749.110.204	5.832.877.534
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	30.526.397.889	12.749.110.204



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 09 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 266 (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 292).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 1 công ty con (31 tháng 12 năm 2021: không có công ty con). Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	Tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Xây dựng phát triển nhà, đầu tư kinh doanh bất động sản	65%	-	65%	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp - bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	5 - 10 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	50 năm
------------------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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

3.9 *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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào Nhóm Công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các Nhóm Công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 *Thông tin theo bộ phận*

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

Hoạt động kinh doanh hợp nhất chính của Nhóm Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản và cho thuê khác cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh hợp nhất xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 22. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty kinh doanh hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh hợp nhất và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland

Trong năm, Nhóm Công ty đã thực hiện góp 65% vốn tương đương 19.500.000.000 VND để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.071.566.372	1.203.388.451
Tiền gửi ngân hàng	7.454.831.517	1.545.721.753
Các khoản tương đương tiền (*)	22.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	30.526.397.889	12.749.110.204

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Đông và được hưởng lãi suất 4,8%/năm - 6,0%/năm (31 tháng 12 năm 2021: 3,7%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất 3,7%/năm - 8,0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Cheng Loong Bắc Giang	66.146.539.647	-
Công ty cổ phần Bệnh viện đa khoa Tâm Anh TP. Hồ Chí Minh	51.705.408.427	21.092.716.170
Công ty Cổ phần phát triển Fuji Bắc Giang	49.512.093.746	76.499.148.746
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	39.892.843.017	45.668.552.205
Công ty TNHH Phihong Việt Nam	25.042.000.000	25.042.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaco	12.361.817.761	43.613.558.360
Các khoản phải thu khách hàng khác	133.548.202.182	174.836.127.018
TỔNG CỘNG	378.208.904.780	386.752.102.499
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(924.626.328)	(626.217.705)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nhà ở bán cho cán bộ Bộ Công An	9.391.001.038	9.391.001.038
Dự án 004 - Cụm công nghệ cao Thạch Thát	9.199.142.000	-
Công ty TNHH TMS	6.154.602.740	6.154.602.740
Hạ tầng vào khu quy hoạch Đại học Huế	5.569.834.089	5.569.834.089
Các công trình khác	41.027.208.796	35.993.758.494
TỔNG CỘNG	71.341.788.663	57.109.196.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	10.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	10.500.000.000	-

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên đi vay	Số cuối năm (VND)	Dự phòng (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Văn Khánh	4.500.000.000	-	Khoản vay không kỳ hạn. Lãi vay trả vào ngày đáo hạn.	0,5	Tín chấp
Ông Hoàng Hoa Cường	3.000.000.000	-	Khoản vay không kỳ hạn. Lãi vay trả vào ngày đáo hạn.	0,5	Tín chấp
Ông Trần Thanh Thủy	3.000.000.000	-	Khoản vay không kỳ hạn. Lãi vay trả vào ngày đáo hạn.	0,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	10.500.000.000	-			

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	24.894.900.000	24.894.900.000
Phải thu lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.961.425.918	6.571.704.749
Phải thu tạm ứng từ cá nhân	293.258.701	312.404.501
Ký cược, ký quỹ	814.800.000	814.800.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.086.209.009	980.632.752
TỔNG CỘNG	34.050.593.628	33.574.442.002
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 29)	16.916.666	-
Phải thu ngắn hạn đối tượng khác	34.033.676.962	33.574.442.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) Bao gồm hai khoản sau:

- i. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2312/HĐHTĐT/DSG-VC6 ký ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng DSG ("DSG"), Công ty đã góp 4,89 tỷ VND tương đương 20% giá trị giao dịch để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 4.994,9m² lô đất xướng sản xuất làng nghề và tiểu thủ công nghiệp thuộc Cụm Công nghiệp Làng nghề Ngọc Mỹ - Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.
- ii. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 56-HĐHTĐT/TIỀN HUY-VISICONS ký ngày 11 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải Tiên Huy, Công ty đã góp 20 tỷ VND tương đương 100% tổng số vốn cam kết đầu tư để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất ở đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại kết hợp dịch vụ tại xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

10. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn thu hồi của Nhóm Công ty như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thành Đô	246.197.100	-	246.197.100	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	486.324.423	-	187.915.800	-
Công ty TNHH Quang Ninh	89.803.280	-	89.803.280	-
Công ty Cổ phần Hồng Hà số 1	52.000.000	-	52.000.000	-
Phải thu khác	50.301.525	-	50.301.525	-
TỔNG CỘNG	924.626.328	-	626.217.705	-

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang hoạt động xây lắp				
Xưởng giấy Cheng Loong Bắc Giang 2021	25.982.352.810	-	396.395.405	-
Khu nhà F - Tâm Anh HCM 5 TC hạ tầng, cảnh quan dự án Golden Palace A - (Matrix One)	13.208.817.118	-	5.975.721.674	-
The Manor Central Park	12.169.556.704	-	25.234.074.869	-
Bệnh viện đa khoa Tâm Anh	6.363.880.911	-	32.033.249.293	-
Các công trình khác	57.967.031.114	-	39.885.723.048	-
TỔNG CỘNG	134.777.790.365	-	103.525.164.289	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	39.400.468.670	25.575.576.631	5.611.528.316	3.487.501.844	74.075.075.461
- Mua trong năm	-	117.200.000	-	-	117.200.000
- Thanh lý	-	(8.857.240.909)	(746.100.000)	-	(9.603.340.909)
Số cuối năm	39.400.468.670	16.835.535.722	4.865.428.316	3.487.501.844	64.588.934.552
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	36.198.023	2.833.494.762	1.447.026.498	3.387.865.480	7.704.584.763
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	8.560.054.958	14.370.001.141	4.331.475.422	3.096.523.662	30.358.055.183
- Khấu hao trong năm	875.832.474	1.370.919.273	341.840.182	337.919.628	2.926.511.557
- Thanh lý	-	(7.335.657.022)	(746.100.000)	-	(8.081.757.022)
Số cuối năm	9.435.887.432	8.405.263.392	3.927.215.604	3.434.443.290	25.202.809.718
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	30.840.413.712	11.205.575.490	1.280.052.894	390.978.182	43.717.020.278
Số cuối năm	29.964.581.238	8.430.272.330	938.212.712	53.058.554	39.386.124.834

Giá trị còn lại của một số tài sản cố định hữu hình tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng đất và
cơ sở hạ tầng

Nguyên giá:

Số đầu năm	9.634.256.259
Mua trong năm	-
Số cuối năm	9.634.256.259

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	1.683.083.218
Khấu hao trong năm	137.288.152
Số cuối năm	1.820.371.370

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	7.951.173.041
Số cuối năm	7.813.884.889

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại tầng 1 và tầng 2 của khu nhà tại H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Nhóm Công ty chưa thu thập được dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Quyền khai thác, kinh doanh và các lợi ích, quyền lợi phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh đối với tầng 1 và tầng 2 của khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam đang được thế chấp cho các hợp đồng vay như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

14. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí Nội thất Việt Nam	14%	1.400.000.000	(*)	14%	1.400.000.000	(*)
TỔNG CỘNG		1.400.000.000			1.400.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(522.679.348)			(322.679.348)	

(*) Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác này do không có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	92.732.656	253.680.896
TỔNG CỘNG	92.732.656	253.680.896
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.029.896.075	2.092.358.012
Máy móc, thiết bị văn phòng	409.142.129	432.787.096
TỔNG CỘNG	1.439.038.204	2.525.145.108

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kinh doanh Thép và Vật tư Bình Minh	16.298.850.896	12.355.105.290
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại VLXD Hoàn Chính	8.150.578.363	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	5.645.941.840	3.333.199.053
Công ty TNHH Việt Đức	4.474.649.519	19.278.434.250
Công ty Cổ phần thương mại Ecopanel	2.564.275.847	9.570.879.340
Công ty TNHH Kurihara Việt Nam	-	14.570.991.455
Các khoản phải trả người bán khác	220.402.701.802	197.667.693.447
TỔNG CỘNG	257.536.998.267	256.776.302.835

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần Bệnh viện đa khoa Tâm Anh TP. Hồ Chí Minh	16.202.227.331	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	14.364.771.978	17.929.999.989
Công ty Cổ phần Xây lắp Ani	11.100.000.000	-
Chi nhánh Công ty TNHH Toda Việt Nam tại Hà Nội	5.596.165.000	-
Công ty TNHH Quốc tế VINATA	4.276.104.968	-
Công ty Cổ phần LICOI 17	-	13.003.772.727
Các công trình khác	5.279.920.561	5.885.042.199
TỔNG CỘNG	56.819.189.838	36.818.814.915

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	10.196.667.209	60.660.920.913	(65.017.732.321)	5.839.855.801
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.699.337.112	4.545.960.946	(3.782.515.832)	2.462.782.226
Thuế thu nhập cá nhân	26.573.905	629.667.038	(589.229.013)	67.011.930
Các loại thuế khác	-	1.224.193.815	(1.224.193.815)	-
TỔNG CỘNG	11.922.578.226	67.060.742.712	(70.613.670.981)	8.369.649.957

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng các công trình:		
Nhà máy Luxshare	5.677.314.693	17.749.374.419
Nhà xưởng Amtran	2.961.022.474	8.779.470.935
Nhà liên kết VPIT Vĩnh Yên	601.398.480	3.648.816.630
Các công trình khác	288.612.562	2.406.646.189
Trích trước chi phí lãi vay	1.826.281.177	2.914.440.665
	271.981.722	148.730.813
TỔNG CỘNG	5.949.296.415	17.898.105.232

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	546.596.185	596.125.734
Cổ tức phải trả	300.072.289	301.563.289
Các khoản phải trả khác	1.298.319.062	2.531.324.261
TỔNG CỘNG	2.144.987.536	3.429.013.284

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng		205.656.179.614	205.656.179.614	507.053.366.581	(465.191.806.840)	247.517.739.355	247.517.739.355	
		205.656.179.614	205.656.179.614	507.053.366.581	(465.191.806.840)	247.517.739.355	247.517.739.355	

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây	243.524.655.820	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 8 năm 2023. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.	6,0% - 6,8%	Bất động sản, tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ ngày 28 tháng 3 năm 2016, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2017/178582/HĐBĐ ngày 6 tháng 10 năm 2017 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Nhóm Công ty.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	3.993.083.535	Gốc vay đáo hạn tại tháng 2 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25 hàng tháng.	6,0%	Khoản phải thu, quyền đòi nợ, khối lượng xây lắp hình thành từ các hợp đồng do ngân hàng tài trợ theo thỏa thuận giữa hai bên.
				Bất động sản theo Giấy Chứng Nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD824080 cấp ngày 13 tháng 4 năm 2016.
				Khoản phải thu, quyền đòi nợ, khối lượng xây lắp hình thành từ các hợp đồng do ngân hàng tài trợ theo thỏa thuận giữa hai bên.
TỔNG CỘNG	247.517.739.355			

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm trước						
Số đầu năm	80.000.000.000	14.612.324.709	10.963.998.965	4.992.402.943	-	110.568.726.617
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.884.450.265	-	8.884.450.265
Chia cổ tức	-	-	-	(4.800.000.000)	-	(4.800.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	132.402.943	(132.402.943)	-	-
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số cuối năm	80.000.000.000	14.612.324.709	11.096.401.908	8.884.450.265	-	114.593.176.882
Năm nay						
Số đầu năm	80.000.000.000	14.612.324.709	11.096.401.908	8.884.450.265	-	114.593.176.882
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.911.869.763	739.977	8.912.609.740
Tăng vốn cổ đông ko kiểm soát trong công ty con	-	-	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	7.998.820.000	-	-	(7.998.820.000)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	824.450.265	(824.450.265)	-	-
Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số cuối năm	87.998.820.000	14.612.324.709	11.920.852.173	8.913.049.763	10.500.739.977	133.945.786.622

(*) Theo Nghị quyết ngày 31 tháng 3 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức và trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối như sau:

- ▶ chia cổ tức cho năm 2021 bằng cổ phiếu với cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành được phân phối theo phương thức thực hiện quyền theo tỷ lệ 10:01. Theo Nghị quyết số 23 NQ/VCS - HĐQT ngày 22 tháng 7 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 31 tháng 3 năm 2022. Tổng số cổ phiếu đã phân phối là 799.882 cổ phiếu với giá trị theo mệnh giá là 7.999.820.000 VND.
- ▶ trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 824.450.265 VND; và
- ▶ trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 60.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Ông Hoàng Hoa Cương	15.897.060.000	1.589.706	14.451.880.000	1.445.188
Ông Trần Văn Khánh	14.825.960.000	1.482.596	13.478.150.000	1.347.815
Maeda Corporation	8.800.000.000	880.000	8.000.000.000	800.000
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	6.042.300.000	604.230	5.493.000.000	549.300
Bà Mai Phương Anh	4.531.010.000	453.101	4.119.100.000	411.910
Các cổ đông khác	37.902.490.000	3.790.249	34.457.870.000	3.445.787
TỔNG CỘNG	87.998.820.000	8.799.882	80.000.000.000	8.000.000

21.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	7.998.820.000	4.800.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	7.998.820.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 600VND/cổ phiếu	-	4.800.000.000

21.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.799.882	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	8.799.882	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.799.882	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.799.882	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.799.882	8.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	786.499.293.295	938.638.903.649
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	784.615.846.985	937.926.409.558
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	1.883.446.310	712.494.091
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	786.499.293.295	938.638.903.649

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	111.984.125.113	497.781.150.542
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	672.631.721.872	440.145.259.016
TỔNG CỘNG	784.615.846.985	937.926.409.558
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến cuối năm	697.846.651.301	518.253.093.380

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thu từ việc ứng vốn cho các tổ đội thi công	9.554.998.379	8.630.290.668
Lãi tiền gửi	465.092.654	156.743.033
Mua bán trái phiếu	-	169.895.689
Lãi cho vay	16.916.666	-
TỔNG CỘNG	10.037.007.699	8.956.929.390

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	742.321.131.293	903.449.171.586
Giá vốn kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	882.528.567	204.763.066
TỔNG CỘNG	743.203.659.860	903.653.934.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	16.655.077.376	15.092.062.769
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.871.322.868	1.214.787.229
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.447.931.284	1.551.473.186
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.211.140.033	1.839.029.823
Chi phí khác	2.758.167.322	2.317.680.995
TỔNG CỘNG	24.943.638.883	22.015.034.002

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	16.330.325.635	15.412.155.805
Dự phòng tổn thất đầu tư	200.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG	16.530.325.635	15.512.155.805

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.138.198.428	4.702.619.601
Thu hồi từ đền bù mất công cụ dụng cụ tại công trường	1.623.015.189	1.579.620.551
Thanh lý tài sản cố định	611.045.030	2.189.457.553
Lãi chậm trả liên quan tới Dự án KĐT mới Bắc An Khánh	904.138.209	933.541.497
Chi phí khác	3.084.890.295	9.412.280
Truy thu và điều chỉnh thuế	3.084.890.295	9.412.280
LỢI NHUẬN KHÁC	53.308.133	4.693.207.321

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.042.095.192	501.870.871.509
Chi phí nhân công	212.262.118.305	277.623.793.733
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.063.799.709	3.272.883.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.445.991.109	67.124.879.329
Chi phí khác	3.629.920.504	8.319.528.276
TỔNG CỘNG	799.443.924.819	858.211.955.854

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.999.375.009	2.223.465.636
TỔNG CỘNG	2.999.375.009	2.223.465.636

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.911.984.749	11.107.915.901
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty (thuế suất 20%)	2.382.396.950	2.221.583.180
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	616.978.059	1.882.456
Chi phí thuế TNDN	2.999.375.009	2.223.465.636

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan

Ông Trần Văn Khánh
Ông Hoàng Hoa Cương
Ông Nguyễn Minh Tuấn
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh
Ông Nguyễn Phan Tuấn
Ông Trần Thanh Thủy
Ông Toda Koji
Ông Đặng Thanh Huân
Ông Trần Tuấn Khanh
Ông Nguyễn Kiến Trung
Bà Mai Phương Anh

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng quản trị ("HĐQT")
Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT
Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT
Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT
Trưởng Ban kiểm soát
Thành viên Ban kiểm soát
Thành viên Ban kiểm soát
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	Cho vay	3.000.000.000	-
		Lãi cho vay	4.875.000	-
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	Cho vay	3.000.000.000	-
		Lãi cho vay	4.916.666	-
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	4.500.000.000	-
		Lãi cho vay	7.125.000	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	Cho vay	3.000.000.000	-
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	Cho vay	3.000.000.000	-
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	4.500.000.000	-
			10.500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	Lãi cho vay	4.875.000	-
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	Lãi cho vay	4.916.666	-
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Lãi cho vay	7.125.000	-
			16.916.666	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	818.800.000	748.366.628
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	758.800.000	743.720.764
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	647.360.000	611.042.131
Ông Nguyễn Phan Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	513.440.000	540.442.371
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	573.440.000	478.400.611
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	496.640.000	444.606.207
TỔNG CỘNG		3.808.480.000	3.566.578.712

Tiền lương của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương của Ban kiểm soát	538.273.903	560.812.487

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.911.869.763	8.884.450.265
Điều chỉnh giảm do trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*)	-	(60.000.000)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	8.911.869.763	8.824.450.265
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	8.799.882	8.799.882
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	8.799.882	8.799.882
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.013	1.003
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.013	1.003

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2021 để phản ánh khoản thực trích thủ lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận để lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 3 năm 2022.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2021 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu thực hiện trong năm 2022.



31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty

Lê Thị Linh
Người lập

Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023