

**CÔNG TY CỔ PHẦN FULL POWER**

**16 ĐT743, KCN SÓNG THẦN 2, P. DĨ AN, TP.DĨ AN, T.BÌNH DƯƠNG**

**MST:3700330471**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ 04 NĂM 2022**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6,166,600,467</b>	<b>7,283,475,829</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>3,320,301,308</b>	<b>1,587,503,763</b>
1. Tiền	111		1,220,301,308	1,587,503,763
2. Các khoản tương đương tiền	112		2,100,000,000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>862,422,218</b>	<b>3,379,041,175</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14,932,178,308	16,658,578,142
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	- 27,185,886,257	27,185,886,257
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	192,640,545,071	193,246,545,071
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5	(233,896,187,418)	(233,746,253,245)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	34,284,950
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,983,876,941</b>	<b>2,316,930,891</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	60,000,000	92,400,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,714,091,826	2,014,745,776
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11b	209,785,115	209,785,115
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>701,875,223</b>	<b>1,221,391,640</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1,977,500,800	1,977,500,800
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(1,977,500,800)	(1,977,500,800)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>183,675,902</b>	<b>501,730,535</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	183,675,902	501,730,535
- Nguyên giá	222		16,654,607,088	22,244,890,700
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,470,931,186)	(21,743,160,165)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.6	-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		326,192,000,000	326,192,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(326,192,000,000)	(326,192,000,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>518,199,321</b>	<b>719,661,105</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	518,199,321	719,661,105
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6,868,475,690</b>	<b>8,504,867,469</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>320,719,037,348</b>	<b>308,685,704,632</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>319,978,037,348</b>	<b>307,944,704,632</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	24,661,876,110	24,883,141,136
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11a	16,368,178	104,012,370
4. Phải trả người lao động	314		109,761,958	318,540,992
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	108,311,427,354	98,103,565,475
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		506,363,633	415,454,544
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	79,833,990,115	79,833,990,115
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	106,538,250,000	104,286,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>741,000,000</b>	<b>741,000,000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	741,000,000	741,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(313,850,561,658)</b>	<b>(300,180,837,163)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>(313,850,561,658)</b>	<b>(300,180,837,163)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		329,999,910,000	329,999,910,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		329,999,910,000	329,999,910,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		550,000,000,000	550,000,000,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,609,558,160	7,609,558,160
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1,201,460,029,818)	(1,187,790,305,323)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1,187,790,305,323)	(1,181,121,385,127)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(13,669,724,495)	(6,668,920,196)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6,868,475,690</b>	<b>8,504,867,469</b>
			(0)	-



.....  
**Lê Quốc Thành Vinh**  
 Người lập biểu - Kế toán trưởng

**Bình Dương, Việt Nam**  
**Ngày 10 Tháng 01 năm 2023**



.....  
**Tsai Chia Tse**  
 Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,035,163,636	13,535,076,822	3,243,345,458	24,611,895,007
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,035,163,636	13,535,076,822	3,243,345,458	24,611,895,007
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	129,879,105	11,034,633,938	519,516,420	19,763,282,033
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>905,284,531</b>	<b>2,500,442,884</b>	<b>2,723,829,038</b>	<b>4,848,612,974</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3,797,437	1,608,154,883	96,082,221	2,202,024,397
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2,128,561,724	1,943,946,495	12,488,088,498	7,805,256,988
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,111,765,321	1,945,816,851	7,993,272,647	7,805,256,988
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	558,807,660	1,391,598,157	4,112,761,330	6,002,211,677
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>(1,778,287,416)</b>	<b>773,053,115</b>	<b>(13,780,938,569)</b>	<b>(6,756,831,294)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	(63,623,130)	145,499,024	102,911,199
12. Chi phí khác	32	VI.7	-	(59,403,501)	34,284,950	15,000,101
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(4,219,629)</b>	<b>111,214,074</b>	<b>87,911,098</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(1,778,287,416)</b>	<b>768,833,486</b>	<b>(13,669,724,495)</b>	<b>(6,668,920,196)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(1,778,287,416)</b>	<b>768,833,486</b>	<b>(13,669,724,495)</b>	<b>(6,668,920,196)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(54)	23	(414)	(202)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(54)	23	(414)	(202)



Lê Quốc Thành Vinh  
Người lập biểu - Kế toán trưởng

Bình Dương, Việt Nam  
Ngày 10 Tháng 01 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(13,669,724,495)	(6,668,920,196)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	318,054,633	342,344,081
- Các khoản dự phòng	03		149,934,173	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(394,066)	(2,187,426,141)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3,797,437)	(104,845,411)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2,111,765,321	7,805,256,988
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11,094,161,871)	(813,590,679)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		2,440,804,409	226,181,728
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	1,661,369,190
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		9,992,101,720	(2,607,051,782)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		233,861,784	201,461,784
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1,572,606,042</b>	<b>(1,331,629,759)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		156,000,000	101,636,364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,797,437	3,209,047
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>159,797,437</b>	<b>104,845,411</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1,732,403,479</b>	<b>(1,226,784,348)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>1,587,503,763</b>	<b>2,814,288,111</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		394,066	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>3,320,301,308</b>	<b>1,587,503,763</b>



.....  
**Lê Quốc Thành Vinh**  
 Người lập biểu - Kế toán trưởng

**Bình Dương, Việt Nam**  
 Ngày 10 Tháng 01 năm 2023





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Full Power (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây lắp Điện cơ Full Power Việt Nam (thành lập và hoạt động theo Giấy phép đầu tư số 45/GP-KCN-BD và Giấy chứng nhận đầu tư số 462033000030 ngày 14 tháng 2 năm 2000 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp). Theo Quyết định số 45/CPH/GP-KCN-BD ngày 18 tháng 08 năm 2005 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Công ty TNHH Xây lắp Điện cơ Full Power Việt Nam được chuyển thành công ty cổ phần có vốn đầu tư nước ngoài. Qua các lần thay đổi giấy phép, hiện nay công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 462033000030 thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 11 tháng 07 năm 2011.

Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700330471 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 02 năm 2000, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 24 tháng 04 năm 2020 về thay đổi địa chỉ công ty.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

Cổ phiếu Công ty đã hủy niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM theo Thông báo số 668/2011/TB-SGDHCM ngày 13/07/2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

**Tên tiếng Anh:** Full Power Joint Stock Company.

**Mã chứng khoán:** FPC. (OTC).

**Trụ sở chính:** Số 16, đường ĐT743, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng.**3. Ngành nghề kinh doanh**

Thiết kế thi công lắp đặt hệ thống điện công nghiệp trong nhà máy và các tòa nhà dân dụng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống lạnh, trang trí nội ngoại thất, sân vườn; Nhập khẩu các vật tư thiết bị trong nước chưa sản xuất được để phục vụ thi công các công trình trúng thầu; Sản xuất và lắp đặt tủ điều khiển, hộp nối điện, máng cáp, thang cáp, ngã rẽ, ti treo và các phụ kiện điện khác; Xây dựng đường dây trung thế và trạm biến điện đến 35KV; Gia công cắt, uốn, sơn phủ bề mặt kim loại; Thiết kế thi công và sản xuất các phụ kiện ống công nghiệp, vật liệu cách nhiệt, bồn chứa áp lực bằng kim loại; Thiết kế thi công và sản xuất máy móc thiết bị dùng cho nâng hạ, bốc dỡ và vận chuyển hàng hóa; Thiết kế và xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng; Nghiên cứu ươm trồng và kinh doanh cây cảnh, hoa bonsai và cây công nghiệp; Thi công lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống đột nhập cho các công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất kinh doanh hệ thống chống đỡ phục vụ cho công trình xây dựng tầng hầm; Sản xuất bê - tông, các cấu kiện bằng bê - tông; Sản xuất khung cửa, tường rào bằng kim loại; Sản xuất giàn giáo, cốt pha, các mặt hàng trang trí nội thất bằng gỗ; Gia công thép; Sản xuất khung kèo (nhà tiền chế); Sản xuất gia công các loại đá; Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao (gọi tắt là đầu tư khu công nghiệp); Đầu tư xây dựng trường kỹ thuật xây dựng; Kinh doanh bất động sản (đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình trên đất thuê để cho thuê lại đất đã có hạ tầng); Kinh doanh dịch vụ bất động sản (dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản).

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 14 nhân viên).****6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. Niên độ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2022: 23.410 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2022: 23.730 VND/USD.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)**

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

**Các khoản tương đương tiền** bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Việc trích lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào kết quả của các dự án hợp tác kinh doanh.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. 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.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

**Tài sản cố định hữu hình mua sắm**

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	20 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 06 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí thuê đất, chi phí thuê văn phòng và chi phí sửa chữa,...

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các cá nhân.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay phải trả đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ước tính hợp lý dựa trên các hợp đồng, thỏa thuận,...

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

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

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần.**

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện);

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của dịch vụ cung cấp trong kỳ; và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** chi phí cho vay và đi vay vốn, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho Công ty trong kỳ như sau: áp dụng mức thuế suất thuế TNDN 20%. Công ty đã thanh tra quyết toán thuế đến năm 2019.

**18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 kỳ 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản chi phí phải trả và phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**20. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
<b>Tiền</b>	<b>1,220,301,308</b>	<b>1,587,503,763</b>
Tiền mặt	20,247,517	85,622,713
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,200,053,791	1,501,881,050
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>2,100,000,000</b>	<b>-</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng	2,100,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>3,320,301,308</b>	<b>1,587,503,763</b>

2. Đầu tư tài chính dài hạn: xem trang 29 và 30.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14,932,178,308</b>	<b>(14,428,811,593)</b>	<b>16,658,578,142</b>	<b>(14,428,811,593)</b>
Khách hàng trong nước	11,528,811,593	(11,528,811,593)	11,586,561,582	(11,528,811,593)
<i>Công ty TNHH XD Quảng Thành</i>	4,140,800,000	(4,140,800,000)	4,140,800,000	(4,140,800,000)
<i>Công ty TNHH Công trình Vĩnh Đức</i>	3,318,455,250	(3,318,455,250)	3,318,455,250	(3,318,455,250)
<i>Công ty TNHH Công trình Chí Toàn</i>	-	-	57,749,989	-
<i>Khách hàng khác</i>	4,069,556,343	(4,069,556,343)	4,069,556,343	(4,069,556,343)
Khách hàng nước ngoài	3,403,366,715	(2,900,000,000)	5,072,016,560	(2,900,000,000)
<i>Can Sport Shoes Co., Ltd (*)</i>	3,403,366,715	(2,900,000,000)	5,072,016,560	(2,900,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>14,932,178,308</b>	<b>(14,428,811,593)</b>	<b>16,658,578,142</b>	<b>(14,428,811,593)</b>

(\*) Số dư gốc nguyên tệ công nợ phải thu tại ngày 31/12/2022: 147.109 USD.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>27,185,886,257</b>	<b>(27,102,284,882)</b>	<b>27,185,886,257</b>	<b>(27,102,284,882)</b>
Nhà cung cấp trong nước	27,185,886,257	(27,102,284,882)	27,185,886,257	(27,102,284,882)
<i>Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Sunrise</i>	83,601,375	-	83,601,375	-
<i>Nhà cung cấp khác (*)</i>	27,102,284,882	(27,102,284,882)	27,102,284,882	(27,102,284,882)
<b>Cộng</b>	<b>27,185,886,257</b>	<b>(27,102,284,882)</b>	<b>27,185,886,257</b>	<b>(27,102,284,882)</b>

(\*) Đây là các khoản ứng trước phát sinh đã lâu và đã được lập dự phòng 100%.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>192,640,545,071</b>	<b>(192,365,090,943)</b>	<b>193,246,545,071</b>	<b>(192,215,156,770)</b>
Tạm ứng	13,536,982,917	(13,536,982,919)	13,536,982,917	(13,536,982,919)
Ký cược, ký quỹ	1,254,085,655	(1,254,085,655)	1,254,085,655	(1,254,085,655)
Phải thu khác	177,849,476,499	(177,574,022,369)	178,455,476,499	(177,424,088,196)
- Bên liên quan	73,280,206,915	(73,280,206,915)	73,886,206,915	(73,280,206,915)
<i>Công ty CP Bảo Gia</i>	165,000,000	(165,000,000)	165,000,000	(165,000,000)
<i>Công ty CP XD TM Phú Mỹ</i>	71,279,012,793	(71,279,012,793)	71,279,012,793	(71,279,012,793)
<i>Ông Torng Jen Shiao</i>	1,836,194,122	(1,836,194,122)	1,836,194,122	(1,836,194,122)
<i>Ông Lee Hsien Pin</i>	-	-	606,000,000	-
- Đối tượng khác	104,569,269,584	(104,293,815,454)	104,569,269,584	(104,143,881,281)
<i>Công ty CP Phú Đức (*)</i>	76,875,000,000	(76,875,000,000)	76,875,000,000	(76,875,000,000)
<i>Phải thu lâu năm khác (*)</i>	27,268,881,281	(27,268,881,281)	27,268,881,281	(27,268,881,281)
<i>Khác</i>	425,388,303	(149,934,173)	425,388,303	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1,977,500,800</b>	<b>(1,977,500,800)</b>	<b>1,977,500,800</b>	<b>(1,977,500,800)</b>
Ký cược, ký quỹ	1,977,500,800	(1,977,500,800)	1,977,500,800	(1,977,500,800)
<b>Cộng</b>	<b>194,618,045,871</b>	<b>(194,342,591,743)</b>	<b>195,224,045,871</b>	<b>(194,192,657,570)</b>

(\*) Đây là các khoản phải thu phát sinh đã lâu và đã được lập dự phòng 100%.

6. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
<i>Công trình Công ty Cao Su Chính Tân</i>	22,892,420,102	(22,892,420,102)	22,892,420,102	(22,892,420,102)
<i>Công trình Phú Mỹ</i>	18,366,500,268	(18,366,500,268)	18,366,500,268	(18,366,500,268)
<i>Công trình Công viên 23/9</i>	20,175,073,762	(20,175,073,762)	20,175,073,762	(20,175,073,762)
<i>Công trình tầng hầm Công viên 23/9</i>	20,902,275,658	(20,902,275,658)	20,902,275,658	(20,902,275,658)
<i>Các công trình khác</i>	28,637,454,234	(28,637,454,234)	28,637,454,234	(28,637,454,234)
<b>Cộng</b>	<b>110,973,724,024</b>	<b>(110,973,724,024)</b>	<b>110,973,724,024</b>	<b>(110,973,724,024)</b>

Các công trình trên đã ngưng thi công do các dự án đã không tiếp tục thực hiện, chi phí không thu hồi được, không có khả năng tiếp tục thực hiện và đã tiến hành lập dự phòng 100%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
Khoản phải thu thương mại	14,428,811,593	-	14,428,811,593	-
<i>Công ty TNHH Ritek VN</i>	1,134,219,011	-	1,134,219,011	-
<i>Công ty TNHH San Fang VN</i>	1,319,982,452	-	1,319,982,452	-
<i>Công ty TNHH XD Quảng Thành</i>	4,140,800,000	-	4,140,800,000	-
<i>Công ty TNHH Công trình Vĩnh Đức</i>	3,318,455,250	-	3,318,455,250	-
<i>Can Sport Shoes Co., Ltd</i>	2,900,000,000	-	2,900,000,000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	1,615,354,880	-	1,615,354,880	-
Khoản phải thu khác	177,723,956,541	149,934,172	177,424,088,196	-
<i>Ông Chen Li Hsun</i>	13,478,550,191	-	13,478,550,191	-
<i>Công ty CP XD TM Phú Mỹ</i>	71,279,012,793	-	71,279,012,793	-
<i>Công ty CP Phú Đức</i>	76,875,000,000	-	76,875,000,000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	16,091,393,557	149,934,172	15,791,525,212	-
Khoản trả trước cho người bán	27,102,284,882	-	27,102,284,882	-
<i>Công ty Full Trading</i>	4,608,083,994	-	4,608,083,994	-
<i>Công ty TNHH Thai Maxwell Electric</i>	2,915,470,000	-	2,915,470,000	-
<i>Công ty TNHH KongLin</i>	3,724,953,110	-	3,724,953,110	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	15,853,777,778	-	15,853,777,778	-
Khoản tạm ứng	13,536,982,919	-	13,536,982,919	-
<i>Ông Tsou Sheng Chang</i>	2,840,214,271	-	2,840,214,271	-
<i>Ông Liao Yao Huy</i>	2,994,548,140	-	2,994,548,140	-
<i>Ông Cai Sheng Chang</i>	4,811,172,404	-	4,811,172,404	-
<i>Các cá nhân khác</i>	2,891,048,104	-	2,891,048,104	-
Khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,254,085,655	-	1,254,085,655	-
Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	1,977,500,800	-	1,977,500,800	-
<b>Cộng</b>	<b>236,023,622,390</b>	<b>149,934,172</b>	<b>235,723,754,045</b>	<b>-</b>

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 31.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>60,000,000</b>	<b>92,400,000</b>
Chi phí thuê văn phòng	60,000,000	92,400,000
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>518,199,321</b>	<b>719,661,105</b>
Chi phí thuê đất trả trước tại KCN Sóng Thần II	368,663,530	381,643,925
Chi phí sửa chữa nhà xe, nhà ăn	2,322,222	30,188,892
Các khoản khác	147,213,569	307,828,288
<b>Cộng</b>	<b>578,199,321</b>	<b>812,061,105</b>

10. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Nhà cung cấp trong nước				
- Bên liên quan				
- Bên liên quan Công ty CP XD TM Phú Mỹ (*)	315,000,000	-	315,000,000	-
- Nhà cung cấp khác Công ty TNHH Điện Lực Bình An	24,346,876,110	-	24,568,141,136	221,265,000
Nhà cung cấp khác (*)	24,346,876,110	-	24,346,876,136	221,265,000
<b>Cộng</b>	<b>24,661,876,110</b>	<b>-</b>	<b>24,883,141,136</b>	<b>221,265,000</b>

(\*) Đây là các khoản công nợ phát sinh đã lâu nhưng công ty không còn phát sinh giao dịch với các nhà cung cấp và công ty cũng không có khả năng trả nợ.

**11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2022
	<b>a. Phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	-	14,700,000	14,700,000	-
Thuế thu nhập cá nhân	104,012,370	333,546,985	421,191,177	16,368,178
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3,000,000	3,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>104,012,370</b>	<b>351,246,985</b>	<b>438,891,177</b>	<b>16,368,178</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	200,468,538	-	-	200,468,538
Thuế nhà thầu	8,316,577	-	-	8,316,577
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1,000,000	-	-	1,000,000
<b>Cộng</b>	<b>209,785,115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209,785,115</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí phải trả	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>108,311,427,354</b>	<b>98,103,565,475</b>
Chi phí lãi vay phải trả Ông Lin Chen Hai - bên liên quan (*)	108,311,427,354	98,103,565,475
<b>Cộng</b>	<b>108,311,427,354</b>	<b>98,103,565,475</b>

(\*): Đây là khoản chi phí lãi vay phải trả được ghi nhận lũy kế từ nhiều niên độ trước của hợp đồng vay dài hạn (TM số V.14: Vay). Với tình hình tài chính hiện tại, Công ty không có khả năng thanh toán cả gốc và lãi vay nêu trên. Số dư gốc ngoại tệ lãi vay phải trả từ năm 2009 là 4.621.510,27 USD.

13. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>79,833,990,115</b>	<b>79,833,990,115</b>
Phải trả khác (*)	79,833,990,115	79,833,990,115
- Bên liên quan	19,973,797,873	19,973,797,873
Công ty Cổ phần Bảo Gia (Cổ tức năm 2007)	3,343,991,792	3,343,991,792
Công ty Cổ phần XD TM Phú Mỹ (Cổ tức năm 2007)	4,779,671,968	4,779,671,968
Ông Lin Chen Hai (Cổ tức năm 2007)	11,703,971,272	11,703,971,272
Ông Torng Jenn Shiaw (Cổ tức năm 2007)	146,162,841	146,162,841
- Đối tượng khác	59,860,192,242	59,860,192,242
Thủ lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2007	658,707,638	658,707,638
Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác năm 2007	42,726,031,127	42,726,031,127
Công ty TNHH Safety	7,418,247,530	7,418,247,530
Công ty CP Phú Đức	5,800,000,000	5,800,000,000
Công ty Neo Neon	3,257,205,947	3,257,205,947
BHXX phải nộp		
BHYT phải nộp		

15. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2022	01/01/2022
<b>b. Dài hạn</b>	<b>741,000,000</b>	<b>741,000,000</b>
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	741,000,000	741,000,000
<b>Cộng</b>	<b>80,574,990,115</b>	<b>80,574,990,115</b>

(\*) Công ty không có khả năng chi trả các khoản nêu trên.

14. Vay	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>106,538,250,000</b>	<b>104,286,000,000</b>
Nợ vay dài hạn đến hạn trả		
Vay Ông Lin Chen Hai - bên liên quan (*)	106,538,250,000	104,286,000,000
<b>Cộng</b>	<b>106,538,250,000</b>	<b>104,286,000,000</b>

**(\*) Thuyết minh các khoản nợ vay**

Khoản vay dài hạn đến ngày 30/06/2022 của Ông Lin Chen Hai (tương đương 4.550.000 USD). Theo Biên bản thỏa thuận cho vay tiền số 05-09/LA ngày 05/06/2009 giữa ba bên là Ông Lin Chen Hai, Công ty Cổ phần Full Power và Công ty Cổ phần TM XD Phú Mỹ, Công ty Cổ phần Full Power sẽ được Ông Lin Chen Hai cho vay số tiền là 5.000.000 USD, lãi suất vay là 7,5%/năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường Tân Phú, Tp. Thủ Đức, Tp.HCM. Quyền sử dụng của thửa đất này do hai bên Công ty Cổ phần Full Power và Công ty Cổ phần TM XD Phú Mỹ cùng hợp tác kinh doanh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** Xem trang 32.

<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Công ty CP Xây dựng TM Phú Mỹ	23.27%	76,800,000,000	76,800,000,000
Ông Lin Chen Hai	18.67%	61,600,000,000	61,600,000,000
Bà Ngô Khả Vân	16.22%	53,533,360,000	53,533,360,000
Ông Yeh Li Cheng	12.58%	41,500,000,000	41,500,000,000
Ông Yeh Li Chuan	12.58%	41,500,000,000	41,500,000,000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	16.69%	55,066,550,000	55,066,550,000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>329,999,910,000</b>	<b>329,999,910,000</b>

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

	<b>Quý 4/2022</b>	<b>Quý 4/2021</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	<b>329,999,910,000</b>	<b>329,999,910,000</b>
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	<i>329,999,910,000</i>	<i>329,999,910,000</i>
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<i>329,999,910,000</i>	<i>329,999,910,000</i>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ tức**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32,999,991	32,999,991
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32,999,991	32,999,991
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>32,999,991</i>	<i>32,999,991</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32,999,991	32,999,991
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>32,999,991</i>	<i>32,999,991</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Quỹ đầu tư phát triển	<b>7,609,558,160</b>	<b>7,609,558,160</b>
<b>Cộng</b>	<b>7,609,558,160</b>	<b>7,609,558,160</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

*Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu dịch vụ cho thuê	1,035,163,636	13,535,076,822
Doanh thu dịch vụ xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,035,163,636</b>	<b>13,535,076,822</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn dịch vụ cho thuê	129,879,105	11,034,633,938
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>129,879,105</b>	<b>11,034,633,938</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	3,797,437	904,419
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1,607,250,464
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3,797,437</b>	<b>1,608,154,883</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	2,111,765,321	1,945,816,851
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	16,796,403	(1,870,356)
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,128,561,724</b>	<b>1,943,946,495</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	396,419,735	1,187,983,636
Chi phí vật liệu, bao bì	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	2,927,000	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	128,960,925	128,960,925
Thuế, phí, lệ phí	30,500,000	15,811,400
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí bằng tiền khác	-	58,842,196
<b>Cộng</b>	<b>558,807,660</b>	<b>1,391,598,157</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		13,636,364
Các khoản khác	-	(77,259,494)
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>(63,623,130)</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	-	(59,403,501)
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>(59,403,501)</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	
Chi phí nhân công	559,725,840	1,118,943,066
Chi phí khấu hao tài sản cố định	128,960,925	128,960,925
Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí khác bằng tiền		11,178,328,104
<b>Cộng</b>	<b>688,686,765</b>	<b>12,426,232,095</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1,778,287,416)	768,833,486
2. Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		-
<b>3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành ( 1+2 )</b>	<b>(1,778,287,416)</b>	<b>768,833,486</b>
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
<b>5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1,778,287,416)	768,833,486
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1,778,287,416)	768,833,486
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	32,999,991	32,999,991
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(54)</b>	<b>23</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>(54)</b>	<b>23</b>

(\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**11.1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản trên với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022</b>		
VND	+ 100	33,203,013
VND	- 100	(33,203,013)
USD	+ 100	(1,065,382,500)
USD	- 100	1,065,382,500
<b>Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2021</b>		
VND	+ 100	15,875,038
VND	- 100	(15,875,038)
USD	+ 100	(1,042,860,000)
USD	- 100	1,042,860,000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11.1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Công ty không có khoản đầu tư vào cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết nên không bị ảnh hưởng bởi rủi ro về giá cổ phiếu.

**11.2. Rủi ro tín dụng**

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

Các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Dưới 90 ngày	503,366,715	-	-	-
91-180 ngày	-	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	162,582,824,386
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>503,366,715</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>162,582,824,386</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(162,582,824,386)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>503,366,715</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
Dưới 90 ngày	2,229,766,549	-	-	-
91-180 ngày	-	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	14,428,811,593
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>2,229,766,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,428,811,593</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(14,428,811,593)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>2,229,766,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11.3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	106,538,250,000	-	-	106,538,250,000
Phải trả người bán	24,661,876,110	-	-	24,661,876,110
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	187,486,709,831	741,000,000	-	188,227,709,831
<b>Cộng</b>	<b>318,686,835,941</b>	<b>741,000,000</b>	<b>-</b>	<b>319,427,835,941</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	104,286,000,000	-	-	104,286,000,000
Phải trả người bán	24,883,141,136	-	-	24,883,141,136
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	177,278,847,952	741,000,000	-	178,019,847,952
<b>Cộng</b>	<b>306,447,989,088</b>	<b>741,000,000</b>	<b>-</b>	<b>307,188,989,088</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Ông Lin Chen Hai (Thuyết minh số V.14 - Thuyết minh vay).

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:** xem trang 33.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ:** không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (Phải trả)
Công ty Cổ phần Bảo Gia	Cổ đông	Tạm ứng hoạt động	-	165,000,000
		Phải trả khác (cổ tức năm 2007)	-	(3,343,991,792)
		Phải thu cho vay	-	22,502,483,500
Công ty Cổ phần XD TM Phú Mỹ	Cổ đông	Phải thu thanh lý hợp đồng thuê VP và lãi chậm thanh toán	-	29,371,108,182
		Phải thu cho vay và lãi vay	-	19,405,421,111
		Phải trả người bán	-	315,000,000
		Phải trả khác (cổ tức năm 2007)	-	(4,779,671,968)
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	118,487,000,000
Công ty TNHH XD KD PT nhà Sang Anh	Công ty liên quan	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	207,705,000,000
Ông Lin Chen Hai	Cổ đông	Khoản đi vay	-	-
		Khoản lãi vay	7,993,272,647	-
Ông Torng Jenn Shiaw	Cổ đông	Phải trả khác (cổ tức năm 2007)	-	(11,703,971,272)
		Phải trả khác (cổ tức năm 2007)	-	(146,162,841)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các nghiệp vụ trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (Phải trả)
Ông Torng Jenn Shiaw	Cổ đông	Tạm ứng hoạt động	-	1,836,194,122
Ông Lee Hsien Pin	Tổng Giám đốc	Tạm ứng hoạt động	1,232,400,000	-
		Hoàn tiền tạm ứng	(1,838,400,000)	-

+ Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	12 tháng năm 2022	12 tháng năm 2021
Tổng Giám đốc	Lương và thưởng 555,480,000	554,560,000
Chủ tịch Hội đồng quản trị	Lương và thưởng 120,000,000	240,000,000
<b>Cộng</b>	<b>675,480,000</b>	<b>794,560,000</b>

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:****4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ 12 tháng năm 2022**

Trong kỳ kế toán 12 tháng năm 2022, Công ty chỉ hoạt động lĩnh vực cho thuê văn phòng - nhà xưởng. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận cho thuê văn phòng - nhà xưởng	2,974,545,458	519,516,420	2,455,029,038
Bộ phận bán hàng	268,800,000	-	268,800,000
<b>Cộng</b>	<b>3,243,345,458</b>	<b>519,516,420</b>	<b>2,723,829,038</b>

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ 09 tháng đầu năm 2021**

Trong kỳ kế toán 12 tháng năm 2021, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận thi công công trình, Bộ phận cho thuê văn phòng - nhà xưởng. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận thi công công trình	9,916,818,182	9,817,335,692	99,482,490
Bộ phận cho thuê văn phòng - nhà xưởng	2,849,090,913	543,805,928	2,305,284,985
Bộ phận bán hàng	11,845,985,912	9,402,140,413	2,443,845,499
<b>Cộng</b>	<b>24,611,895,007</b>	<b>19,763,282,033</b>	<b>4,848,612,974</b>

**4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động chủ yếu trên địa bàn tỉnh Bình Dương nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Thông tin về hoạt động liên tục:**

Công ty tiếp tục bị lỗ 13.669.724.495 VND cho kỳ kế toán 12 tháng năm 2022 và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.201.460.029.818 VND đã làm cho Nguồn vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bị âm. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 313.811.436.881 VND. Hoạt động chính của công ty là thiết kế, thi công lắp đặt các công trình xây dựng. Tuy nhiên, hoạt động này đã tạm ngưng do công ty gặp khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng mới để phục hồi và phát triển công ty. Bên cạnh đó, các khoản đầu tư tài chính không mang lại hiệu quả. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã có những đánh giá về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty và đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của công ty như sau:

- Công ty sẽ nỗ lực hết mình thu hồi các khoản phải thu;
- Công ty sẽ xúc tiến để các vụ kiện trong tòa án sớm có được phán quyết;
- Công ty sẽ tiếp tục duy trì trong thời gian tới bằng việc tiếp tục ký hợp đồng cho thuê lại văn phòng trên đất mà công ty đã thuê tại khu công nghiệp Sóng Thần II.
- Công ty đã đưa ra chủ trương, kế hoạch và thực hiện các biện pháp cắt giảm, tiết kiệm chi phí quản lý, chi phí hoạt động trong thời gian tới;

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai.



.....  
**Lê Quốc Thành Vinh**  
Người lập biểu - Kế toán trưởng

**Bình Dương, Việt Nam**  
Ngày 10 Tháng 01 năm 2023



1/1  
T  
A  
N  
W  
H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>326,192,000,000</b>	<b>(326,192,000,000)</b>	<b>-</b>	<b>326,192,000,000</b>	<b>(326,192,000,000)</b>	<b>-</b>
+ Đầu tư vào dự án khu dân cư Tp. Thủ Đức (*)	68,924,000,000	(68,924,000,000)	-	68,924,000,000	(68,924,000,000)	-
+ Đầu tư vào dự án khu TM và VP cho thuê tại Tp. Đà Nẵng (**)	12,493,000,000	(12,493,000,000)	-	12,493,000,000	(12,493,000,000)	-
+ Đầu tư vào dự án khu đất Quận 12 (***)	207,705,000,000	(207,705,000,000)	-	207,705,000,000	(207,705,000,000)	-
+ Đầu tư vào dự án khu CN Đức Mỹ - Long An (****)	37,070,000,000	(37,070,000,000)	-	37,070,000,000	(37,070,000,000)	-
<b>Cộng</b>	<b>326,192,000,000</b>	<b>(326,192,000,000)</b>	<b>-</b>	<b>326,192,000,000</b>	<b>(326,192,000,000)</b>	<b>-</b>

- Tóm tắt tình hình của các khoản đầu tư:

(\*) : Dự án khu dân cư Tp. Thủ Đức là dự án hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thiết kế XD TM Phú Mỹ (nay là Công ty CP XD TM Phú Mỹ) để đầu tư xây dựng khu dân cư tại Phường Tân Phú, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM. Dự án này phát sinh từ năm 2006, 2007 nhưng đến nay không thu hồi được. Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Ông Lin Chen Hai (Thuyết minh số V.14 - Thuyết minh vay).

(\*\*) : Dự án khu TM và VP cho thuê tại Tp. Đà Nẵng là dự án hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thiết kế XD TM Phú Mỹ (nay là Công ty CP XD TM Phú Mỹ) để đầu tư dự án khu cao ốc tại số 234 đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Hòa Khánh Bắc, Quận Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng. Dự án này phát sinh từ năm 2006, 2007 nhưng không thu hồi được. Bên cạnh đó, dự án này đã không được Đại hội cổ đông bất thường ngày 19/09/2009 thông qua.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN FULL POWER

Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### V.2. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

- Tóm tắt tình hình của các khoản đầu tư:

(\*\*): Dự án khu đất Quận 12 là dự án hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH XD KD nhà Sang Anh để đầu tư xây dựng khi dân cư tại Phường Thới An, Quận 12, Tp.HCM. Dự án này phát sinh từ năm 2007 nhưng không thu hồi được. Bên cạnh đó, dự án này đã không được Đại hội cổ đông bất thường ngày 19/09/2009 thông qua.

(\*\*\*\*): Dự án khu CN Đức Mỹ - Long An là dự án hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thiết kế XD TM Phú Mỹ (nay là Công ty CP XD TM Phú Mỹ) để đầu tư vào Cụm công nghiệp Đức Mỹ, giai đoạn 2 tại xã Đức Hòa, Huyện Đức Hòa Long, Tỉnh Long An. Dự án này đến nay vẫn không thu hồi được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	9,275,833,479	7,541,687,169	744,077,273	4,399,068,428	284,224,351	22,244,890,700
Thanh lý, nhượng bán	-	(526,947,002)	(744,077,273)	(4,319,259,337)	-	(5,590,283,612)
Số dư cuối kỳ	9,275,833,479	7,014,740,167	-	79,809,091	284,224,351	16,654,607,088
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	8,774,102,944	7,541,687,169	744,077,273	4,399,068,428	284,224,351	21,743,160,165
Khấu hao trong kỳ	318,054,633	-	-	-	-	318,054,633
Thanh lý, nhượng bán	-	(526,947,002)	(744,077,273)	(4,319,259,337)	-	(5,590,283,612)
Số dư cuối kỳ	9,092,157,577	7,014,740,167	-	79,809,091	284,224,351	16,470,931,186
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu kỳ	501,730,535	-	-	-	-	501,730,535
Số dư cuối kỳ	183,675,902	-	-	-	-	183,675,902

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.293.514.506 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.15 Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	329,999,910,000	550,000,000,000	7,609,558,160	(1,181,121,385,127)	(293,511,916,967)
Lợi nhuận	-	-	-	(6,668,920,196)	(6,668,920,196)
Số dư tại ngày 30/09/2021	329,999,910,000	550,000,000,000	7,609,558,160	(1,187,790,305,323)	(300,180,837,163)
Số dư tại ngày 01/01/2022	329,999,910,000	550,000,000,000	7,609,558,160	(1,187,790,305,323)	(300,180,837,163)
Lợi nhuận	-	-	-	(13,669,724,495)	(13,669,724,495)
Số dư tại ngày 30/06/2022	329,999,910,000	550,000,000,000	7,609,558,160	(1,201,460,029,818)	(313,850,561,658)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 12 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Phải thu khách hàng	14,932,178,308	(14,428,811,593)	16,658,578,142	(14,428,811,593)
- Phải thu về cho vay	148,154,012,793	(148,154,012,793)	148,154,012,793	(148,154,012,793)
- Phải thu khác	181,081,062,954	(180,805,608,824)	181,687,062,954	(180,655,674,651)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	3,320,301,308	-	1,587,503,763	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>347,487,555,363</b>	<b>(343,388,433,210)</b>	<b>348,087,157,652</b>	<b>(343,238,499,037)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	106,538,250,000	-	104,286,000,000	-
- Phải trả người bán	24,661,876,110	-	24,883,141,136	-
- Phải trả khác	188,227,709,831	-	178,019,847,952	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>319,427,835,941</b>	<b>-</b>	<b>307,188,989,088</b>	<b>-</b>
			<b>4,099,122,153</b>	<b>4,848,658,615</b>
			106,538,250,000	104,286,000,000
			24,661,876,110	24,883,141,136
			188,227,709,831	178,019,847,952
			<b>319,427,835,941</b>	<b>307,188,989,088</b>