

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022



Tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kê, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	
Bà Ngô Tô Giao	Thành viên	(Bắt nhiệm ngày 14/06/2022)
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	(Bắt nhiệm ngày 14/06/2022)
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/06/2022)
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/06/2022)

Ủy ban Kiểm toán

Bà Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban	(Bắt nhiệm ngày 14/07/2022)
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	(Bắt nhiệm ngày 14/07/2022)
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/07/2022)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Ngô Tô Giao	Tổng Giám đốc	(Bắt nhiệm ngày 30/09/2022)
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/09/2022)

Kế toán trưởng của Công ty là bà Lê Thị Ngọc Ánh

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngô Tổ Giao

Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 346 /2023/UHY-HN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Văn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 15/03/2022.



Đặng Minh Đức
Giám đốc
Giấy ĐKHN Kiểm toán số 4885-2020-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Trần Hồng Giang
Kiểm toán viên
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:3893-2022-112-1

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	144.961.003.809	42.697.462.993
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		144.961.003.809	42.697.462.993
Giá vốn hàng bán	11	21	131.114.249.514	14.752.744.649
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.846.754.295	27.944.718.344
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	8.141.826.023	34.661.530.540
Chi phí tài chính	22	23	62.853.730.084	19.421.936.741
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.066.448.423	22.373.392.986
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	4.584.947.722	6.681.046.109
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(45.450.097.488)	36.503.266.034
Thu nhập khác	31	25	1.790.921.500	101.062.917
Chi phí khác	32	26	132.405.338	378.420
Lợi nhuận khác	40		1.658.516.162	100.684.497
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(43.791.581.326)	36.603.950.531
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	708.077.936
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(43.791.581.326)	35.895.872.595

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tô Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bão dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và tiệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xỉ mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xỉ mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xỉ mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lai dắt, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC CỦA CÔNG TY

Mối quan hệ	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	21% Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	48,68% Sản xuất, thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	5,59% Kinh doanh BĐS, xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ KẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 – Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được bù trừ với lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính. Sau khi bù trừ nếu còn lãi chênh lệch tỷ giá thì tính vào thu nhập khác, nếu lỗ chênh lệch tỷ giá thì tính vào chi phí sản xuất kinh doanh chính khi xác định thu nhập chịu thuế.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thỏa thuận với các nhà đầu tư khác;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thỏa thuận;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thỏa thuận;
- Quyền bỏ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cỗ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cỗ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cỗ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cỗ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cỗ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cỗ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tồn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được Công ty thực hiện theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

3.6 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại..

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Tài sản cố định khác	03 - 08

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đèn bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã tiến hành thanh lý đối với phần mềm máy tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.8 GHI NHẬN VÀ KHẨU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư là nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 30 năm đến 40 năm. Và bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không trích khấu hao.

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

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 và được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.14 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyên đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty là doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Trong năm Công ty hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực cho thuê bất động sản tại Việt Nam nên công ty không lập báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	2.206.426.285	3.473.613.980
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.265.879.971	14.802.652.670
Cộng	33.472.306.256	18.276.266.650

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	16.333.069.500	(927.837.750)	20.299.909.458	-
- Các khách hàng khác	14.977.394.000	-	16.159.794.000	-
Dài hạn	1.355.675.500	(927.837.750)	4.140.115.458	-
Cộng	16.333.069.500	(927.837.750)	20.299.909.458	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Đầu tư BDS Phố Đông	98.850.000	-	548.425.005	-
- Khác	98.850.000	-	548.425.005	-
Dài hạn	83.000.000.000	-	83.000.000.000	-
- Công ty TNHH Saigon Retreat (*)	83.000.000.000	-	83.000.000.000	-
Cộng	83.098.850.000	-	83.548.425.005	-

(*) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại địa chỉ số 233 Nguyễn Văn Huống, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê với thời hạn 35 năm theo Hợp đồng cho thuê lãi Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 27/08/2020 được Công chứng bởi Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kê, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022	Dự phòng VND	01/01/2022	Dự phòng VND
	Giá trị VND		Giá trị VND	
Ngắn hạn				
- Phải thu về cho vay cá nhân ngắn hạn (*)	115.500.000.000	-	15.316.000.000	-
Dài hạn				
-	115.500.000.000	-	15.316.000.000	-
Cộng	115.500.000.000	-	15.316.000.000	-

(*) Hợp đồng cho vay số 171222/HDCV ngày 17/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Lê Văn Giàu với giá trị 115.500.000.000 đồng. Biện pháp đảm bảo là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 579, tờ bản đồ số 54, tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, diện tích sử dụng 14.245 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022	Dự phòng VND	01/01/2022	Dự phòng VND
	Giá trị VND		Giá trị VND	
a) Ngắn hạn				
- Nguyễn Lưu Như Ý	98.111.996.905	-	591.727.406	-
- Phạm Ngọc Hải	11.872.784.000	-	-	-
- Huỳnh Tường Vy	75.982.704.000	-	-	-
- Vũ Thu Hà	4.441.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	2.978.000.000	-	-	-
- Phải thu lãi dự thu tiền cho vay	566.250.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	1.717.758.905	-	-	-
b) Dài hạn				
Cộng	98.111.996.905	-	591.727.406	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn khác	TSCĐ hữu hình khác	Cộng kết
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2022	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
- Mua trong năm	-	3.699.718.182	-	3.699.718.182
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.978.018.182)	-	(3.978.018.182)
31/12/2022	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
HAO MÒN LÚY KẾ				
01/01/2022	(254.511.758)	(3.454.547.315)	(88.983.636)	(3.798.042.709)
- Khäu hao trong năm	-	(549.440.074)	-	(549.440.074)
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.270.814.918	-	3.270.814.918
31/12/2022	(254.511.758)	(733.172.471)	(88.983.636)	(1.076.667.865)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2022	-	1.606.020.867	-	1.606.020.867
31/12/2022	-	4.049.095.711	-	4.049.095.711

Tai ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản có định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là: 2.472.166.665 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT
ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	Công <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2022	78.826.040.000	22.675.000.000	101.501.040.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(22.675.000.000)	(22.675.000.000)
31/12/2022	78.826.040.000	-	78.826.040.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2022	-	(13.258.576.408)	(13.258.576.408)
- Khäu hao trong năm	-	(236.197.917)	(236.197.917)
- Thanh lý, nhượng bán	-	13.494.774.325	13.494.774.325
31/12/2022	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2022	78.826.040.000	9.416.423.592	88.242.463.592
31/12/2022	78.826.040.000	-	78.826.040.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thay đổi minh này là bổ phán hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ	446.383.197.907	-	147.831.994.722	298.551.203.185
- Quyền sử dụng đất	152.353.260.709	-	10.217.985.000	142.135.275.709
- Nhà	294.029.937.198	-	137.614.009.722	156.415.927.476
GIÁ TRỊ HAO MÒN LÚY KẾ	(42.098.734.762)	(7.279.485.400)	27.755.505.391	(21.622.714.771)
- Nhà	(42.098.734.762)	(7.279.485.400)	27.755.505.391	(21.622.714.771)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	404.284.463.145	-	-	276.928.488.414
- Quyền sử dụng đất	152.353.260.709	-	-	142.135.275.709
- Nhà	251.931.202.436	-	-	134.793.212.705

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư mang đi thuê chấp tại ngày 31/12/2022 là 158.593.152.168 đồng.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN ĐÓ DÀNG

	31/12/2022	01/01/2022	
	VND	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	945.047.728	945.047.728	945.047.728
Cộng	945.047.728	945.047.728	945.047.728

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô (i)	-	-	(*) 204.792.530.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest (ii)	-	-	162.792.530.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	393.048.589.422	(3.182.503.666)	(*) 393.048.589.422	42.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân hàng	363.640.054.755	-	363.640.054.755	(2.812.829.516)
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	29.408.534.667	(3.182.503.666)	(*) 29.408.534.667	28.500.000.000
	24.029.410.000	-		(2.812.829.516)
	24.029.410.000	-		-
	24.029.410.000	-		-
Công	417.077.999.422	(3.182.503.666)	626.341.119.422	(2.812.829.516)

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2022. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(i) Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2022 tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô giữa Bà Nguyễn Lưu Như Ý và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Chuyển nhượng 2.226.147 cổ phần với giá 8.000 đồng/1CP.

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2022 tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô giữa Ông Phạm Ngọc Hải và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Chuyển nhượng 12.614.833 cổ phần với giá 8.000 đồng/1CP.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
 Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

(ii) Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 16/12/2022 Giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Ông Phạm Ngọc Khánh. Chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest tương ứng 42.000.000.000 đồng.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, thương mại
mai Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BDS, xây dựng
Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-

14. 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
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư BDS Phát An Gia	1.034.412.480	1.034.412.480	1.323.269.600	1.323.269.600
- Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Bà Phùng Thị Mỹ Hạnh	226.704.500	226.704.500	226.704.500	226.704.500
- Các khách hàng khác	-	-	-	-
Dài hạn				
Công	1.034.412.480	1.034.412.480	1.323.269.600	1.323.269.600

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUÝẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các *thuýết minh* này là bộ *phản hợp thành* và cần được đọc đồng thời với *Báo cáo tài chính*)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

01/01/2022	Số phải nộp trong năm <u>VND</u>	Số đã thực nộp trong năm <u>VND</u>	31/12/2022
-	10.935.374.572	10.556.513.321	378.861.251
572.641.727	-	572.641.727	-
52.885.373	172.204.997	147.827.643	77.262.727
-	4.582.087	4.582.087	-
625.527.100	11.112.161.656	11.281.564.778	456.123.978
01/01/2022	Số phải nộp trong năm <u>VND</u>	Số đã thực nộp trong năm <u>VND</u>	31/12/2022
-	-	294.310.871	294.310.871
-	-	294.310.871	294.310.871

Thuế và các khoản phải nộp

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

THU YẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị <u>VND</u>	Số có khả năng trả nợ <u>VND</u>	Tăng <u>VND</u>	Giảm <u>VND</u>	Giá trị <u>VND</u>	Số có khả năng trả nợ <u>VND</u>
Vay ngắn hạn						
Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	<u>80.721.738.892</u>	<u>80.721.738.892</u>	<u>80.721.738.892</u>	<u>20.000.000.000</u>	<u>20.000.000.000</u>	<u>20.000.000.000</u>
Vay dài hạn						
Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	<u>921.600.000</u>	<u>921.600.000</u>	<u>921.600.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (**)	<u>1.539.200.000</u>	<u>1.539.200.000</u>	<u>3.120.916.668</u>	<u>151.028.938.892</u>	<u>149.447.222.224</u>	<u>149.447.222.224</u>
Cộng	<u>82.260.938.892</u>	<u>82.260.938.892</u>	<u>83.842.655.560</u>	<u>171.028.938.892</u>	<u>169.447.222.224</u>	<u>169.447.222.224</u>

(*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100/720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UNBD Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp)

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

16.1 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp)

- (**) Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bát động sản An Dương Thảo Điền. Giờ hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONQGI CA6520H0EVXC 04 chở do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	3.868.771.114	7.274.887.508
- Chi phí phải trả khác	78.904.109	224.657.535
Dài hạn	-	-
Cộng	3.947.675.223	7.499.545.043

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	57.796.329	67.538.329
- Bảo hiểm xã hội	-	145.676.290
- Bảo hiểm y tế	-	2.391.975
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	531.550
- Nhận ký quỹ, ký cược	241.563.500	586.156.350
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.100.500.000	1.715.226.667
Dài hạn	-	477.155.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	-	477.155.000
Cộng	1.399.859.829	2.994.676.161

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THÁO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỒI CHIẾU BIỂN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quý	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
01/01/2021	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	50.690.497.715	1.039.914.026.925
- Lãi trong năm trước	-	-	-	35.895.872.595	35.895.872.595
- Giảm khác	-	-	-	(720.000.000)	(720.000.000)
31/12/2021	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	85.866.370.310	1.075.089.899.520
01/01/2022	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	85.866.370.310	1.075.089.899.520
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	(43.791.581.326)	(43.791.581.326)
31/12/2022	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHÓI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2022 <u>CP</u>	01/01/2022 <u>CP</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
+ Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.509.914.263	42.697.462.993
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	86.347.089.546	-
- Doanh thu khác	26.104.000.000	-
Cộng	144.961.003.809	42.697.462.993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

29. THÔNG TIN KHÁC

29.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Thu nhập Ban Tổng Giám đốc</i>		581.802.060	567.047.678
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc	517.802.060	567.047.678
Bà Ngô Tô Giao	Tổng Giám đốc	64.000.000	-
<i>Thù Lao Hội đồng Quản trị</i>		554.364.000	58.320.000
Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	236.844.000	-
Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch	203.040.000	-
Bùi Đức Nhân	Thành viên	54.000.000	-
Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	-	58.320.000
Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	60.480.000	-
Ngô Tô Giao	Thành viên	-	-
Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	-	-
TỔNG		1.136.166.060	625.367.678

29.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 030123/NQ-HĐQT ngày 03/01/2023 Nghị quyết về việc mua lại trước hạn các trái phiếu phát hành năm 2020. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền mua lại các mã trái phiếu phát hành ADTD 2020-02-05, ADTD 2020-03-25, ADTD 2020-04-30. Mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, tổng khối lượng trái phiếu phát hành 800 trái phiếu.

29.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh



Ngô Tô Giao