



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO**

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO công bố Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, được thành lập theo Hợp đồng thành lập Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3 - Sài Gòn số 01 CP/PCC3-SANNAM-VDIEN/2003 ngày 06/10/2003 giữa Công ty Xây lắp điện 3 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam), Công ty TNHH San Nam và Ông Vũ Văn Diện.

Tháng 04 năm 2006, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép và Mạ kẽm MÊ CA VNECO. Tháng 6 năm 2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện MÊ CA VNECO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002120 thay đổi lần thứ năm ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 12 ngày 29/08/2022 với mã số doanh nghiệp là 0303245217. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan.

Cổ phiếu của Công ty giao dịch trên thị trường Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VES theo Quyết định số 72/QĐ-SGDHN ngày 05/02/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 18/03/2015. Theo Thông báo số 259/TB-SGDHN ngày 30/03/2018 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội thì cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện bị hạn chế giao dịch kể từ ngày 03/04/2018.

Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2022: 90.075.000.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84) 28. 2253 8623
- Fax: (84) 28. 2253 8623
- Website: www.mecavneco.com.vn

Ngành nghề kinh doanh chính

- Chế tạo cột thép mạ kẽm nhúng nóng, kết cấu các loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp đến 500KV, các công trình điện công nghiệp - dân dụng;
- Sửa chữa và bảo trì nhà máy điện công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa – quốc tế;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị ngành công – nông nghiệp (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy điện, thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán vật tư thiết bị điện, vật liệu xây dựng, thiết bị phương tiện vận tải, xe máy thi công;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán);
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao), buôn bán đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 2 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 2 người. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|----------------------|------------|--------------------------|
| • Ông Võ Thanh Vinh | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 18/07/2022 |
| • Ông Dương Văn Hoài | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/05/2022 |
| • Ông Lê Hồng Quân | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/05/2022 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| • Bà Phạm Thu Hiền | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 28/05/2018 |
| • Bà Nguyễn Thị Loan | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/05/2022 |
| • Bà Nguyễn Thị Băng Tâm | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26/05/2020 |

Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|----------------|--------------------------|
| • Ông Dương Văn Hoài | Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 03/07/2017 |
| • Bà Lưu Thị Thanh Trúc | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 26/07/2017 |

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 236.3655886; Fax: (84) 236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

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

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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.

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Dương Văn Hoài

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2023



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN KẾ TOÁN TÀI CHÍNH

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

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

Số: 314/2023/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 11/03/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 26, 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 Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Tại thời điểm 31/12/2022, một số khoản nợ phải thu: 18.504.674.119 đồng; nợ phải trả: 956.356.683 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận. Hạn chế này chúng tôi không thể khắc phục được bằng các thủ tục kiểm toán thay thế do hạn chế từ phía Công ty. Ngoài ra, như trình bày tại điểm (*) của Thuyết minh số 19, khoản nợ phải trả số tiền 927.130.471 đồng không có chi tiết cụ thể theo tên đối tượng nợ; kiểm toán viên cũng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kế toán cần thiết liên quan đến các khoản công nợ này. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản nợ nêu trên tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
2. Tại báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2016, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến kiểm toán về việc không được cung cấp tài liệu kế toán làm cơ sở để ghi nhận một khoản nợ phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng điện Việt Nam là 17.876.987.737 đồng. Đồng thời với việc ghi nhận đó thì Công ty đã hạch toán vào Báo cáo tài chính năm 2016 số thuế giá trị gia tăng được khấu trừ là 1.625.180.703 đồng và ghi nhận vào chi phí 15.829.365.200 đồng. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính đúng đắn của giá trị âm 15.829.365.200 đồng đang được bao gồm trong khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 31/12/2022 và tính hợp lý của số thuế giá trị gia tăng nêu trên mà Công ty đã thực hiện khấu trừ.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

1. Như trình bày tại Thuyết minh số 11, Công ty đã kiểm kê hàng tồn kho vào ngày 14/09/2016 để phục vụ cho công tác bàn giao tài sản giữa các Giám đốc cũ của Công ty là ông Lâm Quốc Hải (người bàn giao) và ông Lê Văn Khôi (người nhận bàn giao). Kết quả kiểm kê thực tế cho thấy hàng tồn kho thiếu so với giá trị ghi sổ kế toán là 279.208.464 đồng và hiện được theo dõi tại khoản mục “Tài sản thiếu chờ xử lý”. Cho đến thời điểm 31/12/2022, Công ty vẫn chưa xác định được nguyên nhân thiếu để có phương án xử lý phù hợp.
2. Như trình bày tại Thuyết minh số 4 “Giả định hoạt động liên tục”, Báo cáo tài chính đính kèm được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2022, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty âm 79.345.161.555 đồng và nợ ngắn hạn của Công ty cũng vượt quá tài sản lưu động là 2.457.801.967 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán từ chối của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303245217 điều chỉnh lần thứ 12 vào ngày 29/08/2022, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 150.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2022, vốn thực góp tại Công ty là 90.075.000.000 đồng.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



Trần Thị Phương Lan – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0396-2023-010-1
Đà Nẵng, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thế Vinh – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4130-2022-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		534.195.250	350.821.455
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		215.311.168	31.937.373
1. Tiền	111	6	215.311.168	31.937.373
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		289.821.169	289.821.169
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.997.754.575	5.997.754.575
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.434.108.915	1.434.108.915
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	11.415.636.543	11.415.636.543
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(18.836.887.328)	(18.836.887.328)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	11	279.208.464	279.208.464
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.062.913	29.062.913
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	29.062.913	29.062.913
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17.525.799.496	17.798.387.260
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	-	-
- Nguyên giá	222		111.924.900	111.924.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(111.924.900)	(111.924.900)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	13	17.517.451.628	17.783.604.212
- Nguyên giá	231		20.799.204.468	20.799.204.468
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.281.752.840)	(3.015.600.256)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.347.868	14.783.048
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	8.347.868	14.783.048
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18.059.994.746	18.149.208.715

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.191.997.217	5.207.153.073
I. Nợ ngắn hạn	310		2.991.997.217	5.207.153.073
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	65.950.384	66.340.384
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	890.406.299	890.406.299
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	23.881.299	25.811.044
4. Phải trả người lao động	314		13.555.556	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	25.000.000	83.391.667
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	987.901.341	955.901.341
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.a	-	2.200.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		985.302.338	985.302.338
II. Nợ dài hạn	330		2.200.000.000	-
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.b	2.200.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		12.867.997.529	12.942.055.642
I. Vốn chủ sở hữu	410		12.867.997.529	12.942.055.642
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	2.138.159.084	2.138.159.084
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	(79.345.161.555)	(79.271.103.442)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(79.271.103.442)	(79.460.317.980)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(74.058.113)	189.214.538
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18.059.994.746	18.149.208.715



Đương Văn Hoài

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

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

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	23	768.000.000	973.776.774
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		768.000.000	973.776.774
4. Giá vốn hàng bán	11	24	266.152.584	266.152.584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>501.847.416</u>	<u>707.624.190</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		247.817	156.159
7. Chi phí tài chính	22	25	234.208.333	240.683.334
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		234.208.333	240.683.334
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	337.935.791	277.864.179
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(70.048.891)</u>	<u>189.232.836</u>
11. Thu nhập khác	31		-	549
12. Chi phí khác	32	27	4.009.222	18.847
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(4.009.222)</u>	<u>(18.298)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	28	<u>(74.058.113)</u>	<u>189.214.538</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	28	<u>(74.058.113)</u>	<u>189.214.538</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(8)	21
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29	(8)	21



Dương Văn Hoài

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Mẫu số B 03 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		768.000.000	733.776.774
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(41.982.031)	(110.842.199)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(172.000.000)	(164.500.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(292.600.000)	(247.916.667)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		108.800.000	97.378.226
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(187.091.991)	(129.246.563)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		183.125.978	178.649.571
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		247.817	156.159
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		247.817	156.159
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		183.373.795	(21.194.270)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6	31.937.373	53.131.643
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6	215.311.168	31.937.373



Dương Văn Hoài

Kế toán trưởng

Lưu Thi Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động**1.1. Khái quát chung**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, được thành lập theo Hợp đồng thành lập Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3 - Sài Gòn số 01 CP/PCC3-SANNAM-VDIEN/2003 ngày 06/10/2003 giữa Công ty Xây lắp điện 3 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam), Công ty TNHH San Nam và Ông Vũ Văn Diện.

Tháng 04 năm 2006, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép và mạ kẽm MÊ CA VNECO. Tháng 6 năm 2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện MÊ CA VNECO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002120 thay đổi lần thứ năm ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 12 ngày 29/08/2022 với mã số doanh nghiệp là 0303245217. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp truyền tải điện.**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

- Chế tạo cột thép mạ kẽm nhúng nóng, kết cấu các loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp đến 500KV, các công trình điện công nghiệp - dân dụng;
- Sửa chữa và bảo trì nhà máy điện công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa – quốc tế;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị ngành công – nông nghiệp (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy điện, thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán vật tư thiết bị điện, vật liệu xây dựng, thiết bị phương tiện vận tải, xe máy thi công;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán);
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao), buôn bán đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống tại trụ sở).

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

4. Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Tại ngày 31/12/2022, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty âm 79.345.161.555 đồng và nợ ngắn hạn của Công ty cũng vượt quá tài sản lưu động là 2.457.801.967 đồng. Thực trạng tài chính hiện nay cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể sẽ không thực hiện được giá trị tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Để khắc phục tình trạng này, Đại hội đồng cổ đông thường niên từ năm 2017 đã thông qua việc chuyển đổi phương án kinh doanh bằng cách cho thuê lại Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc là Khách sạn Xanh Sài Gòn tại số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng cho thuê mới nhất ký với Ông Nguyễn Anh Phương thời hạn 2 năm (từ 01/01/2022 đến 31/12/2023). Ngoài ra, Hội đồng Quản trị của Công ty cũng tự nguyện không nhận thù lao để Công ty có thêm nguồn lực hoạt động. Theo đó, Giám đốc Công ty quyết định vẫn tiến hành lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

5. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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 việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5.2 Các khoản nợ phải thu

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

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

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

5.3 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 năm.

Khấu hao

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Thiết bị dụng cụ quản lý	8

5.4 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

5.5 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

5.6 Chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.7 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Chi phí đi vay

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

5.8 Vốn chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

5.9 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

5.10 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của dịch vụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.11 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: Chi phí lãi tiền vay và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

5.12 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

5.14 Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê tài sản. Công ty áp dụng thuế suất 8% theo quy định tại Nghị định số 15/2022/NĐ-CP của Chính phủ.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.16 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

6. Tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	492.178	492.178
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	214.818.990	31.445.195
Cộng	215.311.168	31.937.373

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Kết cấu Thép Thành Long Vineco	5.945.985.689	5.945.985.689
Các đối tượng khác	51.768.886	51.768.886
Cộng	5.997.754.575	5.997.754.575

Toàn bộ khoản phải thu khách hàng đã quá hạn, khó có khả năng thu hồi nên đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100%.

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Thương mại Tư vấn Tân Cơ	279.805.341	279.805.341
Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	309.481.060	309.481.060
Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long	158.135.627	158.135.627
Công ty TNHH Khanh Lê	384.000.000	384.000.000
Công ty TNHH XD Và TM Thành Đức	93.545.500	93.545.500
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh	83.978.000	83.978.000
Ông Nguyễn Gia Quang	72.273.052	72.273.052
Các đối tượng khác	52.890.335	52.890.335
Cộng	1.434.108.915	1.434.108.915

Toàn bộ khoản trả trước cho người bán đã quá hạn, khó có khả năng thu hồi nên đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Vân Sơn (1)	5.037.311.951	5.037.311.951	5.037.311.951	5.037.311.951
+ Lãi vay Công ty trả thay	4.037.311.951	4.037.311.951	4.037.311.951	4.037.311.951
+ Gốc vay Công ty trả thay	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Đỗ Mạnh Hùng (2)	6.140.157.899	6.140.157.899	6.140.157.899	6.140.157.899
Các đối tượng khác	238.166.693	227.553.988	238.166.693	227.553.988
Cộng	11.415.636.543	11.405.023.838	11.415.636.543	11.405.023.838

(1) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Hải Vân Sơn liên quan đến Hợp đồng mua bán Khách sạn Xanh Sài Gòn ngày 28/12/2008. Theo Hợp đồng này Công ty bán Khách sạn Xanh Sài Gòn tại địa chỉ số 740C, đường Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Hải Vân Sơn. Công ty đã thế chấp Khách sạn Xanh Sài Gòn bảo lãnh cho Công ty TNHH Hải Vân Sơn vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 9 Tp. Hồ Chí Minh, số tiền 14 tỷ đồng. Công ty TNHH Hải Vân Sơn nhận tiền vay và đã chuyển cho Công ty số tiền 13 tỷ đồng. Đến thời điểm trả nợ gốc và lãi vay (tương ứng số tiền trình bày trên) thì Công ty TNHH Hải Vân Sơn bị mất khả năng thanh toán. Do tài sản này vẫn chưa làm thủ tục sang tên nên thuộc quyền sở hữu của Công ty và vì vậy Ngân hàng yêu cầu Công ty phải trả nợ thay cho Công ty TNHH Hải Vân Sơn theo quy định của Hợp đồng thế chấp bảo lãnh đã ký kết.

(2) Đây là khoản tiền Công ty tạm ứng cho Ông Đỗ Mạnh Hùng để thực hiện việc xin cấp giấy phép xây dựng Dự án 277 Bến Bình Đông. Tuy nhiên, Ông Đỗ Mạnh Hùng đã nghỉ việc và chưa cung cấp hóa đơn chứng từ để quyết toán khoản tạm ứng.

Các khoản nợ này khó có khả năng thu hồi nên đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2022	01/01/2022
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm	18.836.887.328	18.836.887.328
Cộng	18.836.887.328	18.836.887.328

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Trong đó: Nợ xấu

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi tại 31/12/2022	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	5.997.754.575	-		
Công ty TNHH SX TM XNK Thiên Đức	18.000.000	-	> 3 năm	
Chủ thuê KS Green Mê ca - Bùi Bằng Đoàn	3.469.000	-	> 3 năm	
Công ty TNHH Cơ khí XD SX Phụng Hoàng	29.999.864	-	> 3 năm	
Công ty CP Kết cấu thép Thành Long - Vneco	5.945.985.689	-	> 3 năm	
Công ty TNHH Cơ khí Ông Sáu	300.022	-	> 3 năm	
Trả trước người bán	1.434.108.915	-		
Công ty CP Thương mại Tư vấn Tân Cơ	279.805.341	-	> 3 năm	
Công ty Liên Doanh Phú Mỹ Hưng	309.481.060	-	> 3 năm	
CN Long An - Cty TNHH Thép Thành Long	158.135.627	-	> 3 năm	
DNTN Thương mại Sơn Quốc	14.287.788	-	> 3 năm	
Công ty TNHH XD và TM Thành Đức	93.545.500	-	> 3 năm	
Công ty TNHH Khanh Lê	384.000.000	-	> 3 năm	
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh	83.978.000	-	> 3 năm	
Đoàn Văn Hới (B ngoài DZ 500KV PM-SM)	38.602.547	-	> 3 năm	
Ông Nguyễn Gia Quang	72.273.052	-	> 3 năm	
Phải thu khác	11.405.023.838	-		
Công ty TNHH Hải Vân Sơn	5.037.311.951	-	> 3 năm	Đã giải thể
Ông Đỗ Mạnh Hùng	6.140.157.899	-	> 3 năm	
Các đối tượng khác (người lao động)	227.553.988	-	> 3 năm	Đã nghỉ việc
Cộng	18.836.887.328	-		

11. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2022	01/01/2022
Nguyên vật liệu	279.208.464	279.208.464
Cộng	279.208.464	279.208.464

Đây là bu lông mạ kẽm, các loại vật tư và phụ kiện thiếu theo kết quả kiểm kê thực tế để bàn giao tài sản vào ngày 14/09/2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. Tài sản cố định hữu hình

	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	111.924.900	111.924.900
T/lý, nhượng bán		-
Số cuối năm	111.924.900	111.924.900
Khấu hao		
Số đầu năm	111.924.900	111.924.900
Khấu hao trong năm	-	-
Số cuối năm	111.924.900	111.924.900
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	-	-

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 111.924.900 đồng.

13. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.145.390.000	6.653.814.468	20.799.204.468
Mua sắm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	14.145.390.000	6.653.814.468	20.799.204.468
Khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	-	3.015.600.256	3.015.600.256
Khấu hao trong năm	-	266.152.584	266.152.584
Số cuối năm	-	3.281.752.840	3.281.752.840
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.145.390.000	3.638.214.212	17.783.604.212
Số cuối năm	14.145.390.000	3.372.061.628	17.517.451.628

Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc là Khách sạn Xanh Sài Gòn tại địa chỉ số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho số tiền vay của bà Nguyễn Thị Tuyết Quang theo Hợp đồng cho vay số 001/2017/HĐVV ngày 22/11/2017, Phụ lục số 1 ngày 22/11/2020 và Phụ lục số 2 ngày 22/11/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Giá trị còn lại của CCDC chờ phân bổ	8.347.868	14.783.048
Cộng	8.347.868	14.783.048

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước	65.950.384	65.950.384
Công ty TNHH Nhà hàng Sinh thái Đồng Xanh	-	390.000
Cộng	65.950.384	66.340.384

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long	890.406.299	890.406.299
Cộng	890.406.299	890.406.299

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	20.677.708	70.905.559	73.175.860	-	18.407.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.062.913	-	-	-	29.062.913	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.133.336	32.385.568	32.045.012	-	5.473.892
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.711.313	5.711.313	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí và lệ phí	-	-	4.009.222	4.009.222	-	-
Cộng	29.062.913	25.811.044	116.011.662	117.941.407	29.062.913	23.881.299

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay	-	58.391.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.000.000	25.000.000
Cộng	25.000.000	83.391.667

19. Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Kinh phí công đoàn	118.400	118.400
Phải trả CBNV	28.652.470	28.652.470
Nhận ký quỹ, ký cược	32.000.000	-
Phải trả khác (*)	927.130.471	927.130.471
Cộng	987.901.341	955.901.341

(*) Khoản phải trả khác nhưng không có tên cụ thể từng đối tượng.

20. Vay và nợ thuê tài chính**a. Ngắn hạn**

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Bà Nguyễn Thị Tuyết Quang	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
Cộng	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-

b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Bà Nguyễn Thị Tuyết Quang	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000
Cộng	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000

Vay của bà Nguyễn Thị Tuyết Quang theo Hợp đồng cho vay số 001/2017/HĐVV được ký vào ngày 22/11/2017 thời hạn vay 3 năm kể từ 22/11/2017 đến 21/11/2020, Phụ lục số 01 ngày 21/11/2020 gia hạn nợ gốc đến ngày 21/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 22/11/2022 tiếp tục gia hạn nợ gốc đến ngày 21/11/2024, lãi suất 10,5%/năm. Lãi vay được trả hàng quý vào ngày cuối cùng của quý.

Nợ gốc được trả vào thời điểm đáo hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Bất động sản tại địa chỉ số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2021	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.460.317.980)	12.752.841.104
Tăng trong năm	-	-	189.214.538	189.214.538
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.271.103.442)	12.942.055.642
Số dư tại 01/01/2022	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.271.103.442)	12.942.055.642
Tăng trong năm	-	-	(74.058.113)	(74.058.113)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	90.075.000.000	2.138.159.084	(79.345.161.555)	12.867.997.529

b. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(79.271.103.442)	(79.460.317.980)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	(74.058.113)	189.214.538
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	(79.345.161.555)	(79.271.103.442)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	Giá trị xử lý	Nguyên nhân xóa nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng điện Vneco 8	89.877.346	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	13.624.588	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Máy tính & Truyền thông	1.770.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Lê Thất Hậu (Sửa phần mềm kế toán)	1.500.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Đặng Thanh Sơn	450.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Bảo Minh Sài Gòn-Phòng Khai Thác BH số 1	896.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Cộng	108.117.934	

23. Doanh thu

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu cho thuê bất động sản	768.000.000	973.776.774
Cộng	768.000.000	973.776.774

24. Giá vốn

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	266.152.584	266.152.584
Cộng	266.152.584	266.152.584

25. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay	234.208.333	240.683.334
Cộng	234.208.333	240.683.334

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân công	212.911.120	196.000.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.037.743	60.362.544
Các khoản khác	52.986.928	21.501.631
Cộng	337.935.791	277.864.179

27. Chi phí khác

	Năm 2022	Năm 2021
Phạt chậm nộp tiền thuế đất	4.009.222	-
Chi phí khác	-	18.847
Cộng	4.009.222	18.847

28. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(74.058.113)	189.214.538
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	267.017.555	266.702.181
- Điều chỉnh tăng	267.017.555	266.702.181
+ Chi phí không hợp lệ	4.009.222	18.847
+ Chi phí lãi vay do góp thiếu vốn điều lệ	234.208.333	240.683.334
+ Thù lao Ban kiểm soát	28.800.000	26.000.000
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	192.959.442	455.916.719
Chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	192.959.442	455.916.719
Tổng thu nhập tính thuế	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

29. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(74.058.113)	189.214.538
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(74.058.113)	189.214.538
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.007.500	9.007.500
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(8)	21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân công	212.911.120	196.000.004
Chi phí khấu hao tài sản cố định	266.152.584	266.152.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.037.743	60.362.544
Chi phí khác bằng tiền	52.986.928	21.501.631
Cộng	604.088.375	544.016.763

31. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Giám đốc Công ty đánh giá rằng năm 2022, Công ty chỉ hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là hoạt động cho thuê bất động sản và một bộ phận địa lý chính là nước Việt Nam.

32. Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá một số khoản dịch vụ như bảo vệ, phí quản lý, điện, nước và một số dịch vụ khác phục vụ cho việc quản lý, điều hành Công ty. Tuy nhiên, giá các dịch vụ này thường cố định, thay đổi không đáng kể và chiếm tỷ trọng không đáng kể, do đó Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Giám đốc đánh giá rằng công tác quản lý rủi ro tín dụng của Công ty trong thời gian qua chưa hiệu quả dẫn đến hầu hết các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác bị quá hạn liên quan đến một số khách hàng không có khả năng thanh toán. Do đó, Giám đốc Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp cản trở công nợ, đôn đốc thu nợ kịp thời và lập dự phòng rủi ro.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	65.950.384	-	65.950.384
Chi phí phải trả	25.000.000	-	25.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	-	2.200.000.000	2.200.000.000
Phải trả khác	32.000.000	-	32.000.000
Cộng	122.950.384	2.200.000.000	2.322.950.384

01/01/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	66.340.384	-	66.340.384
Chi phí phải trả	83.391.667	-	83.391.667
Vay và nợ thuê tài chính	2.200.000.000	-	2.200.000.000
Cộng	2.349.732.051	-	2.349.732.051

Giám đốc cho rằng Công ty có rủi ro trong thanh khoản.

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

31/12/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	215.311.168	-	215.311.168
Phải thu khác	10.612.705	-	10.612.705
Cộng	225.923.873	-	225.923.873

01/01/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.937.373	-	31.937.373
Phải thu khác	10.612.705	-	10.612.705
Cộng	42.550.078	-	42.550.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

33. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

			Năm 2022	Năm 2021
Ông Dương Văn Hoài	Giám đốc	Lương, thưởng	130.422.231	104.444.444
Bà Lưu Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng	Lương, thưởng	73.888.889	65.555.556
Bà Nguyễn Thị Loan	Ban kiểm soát	Thù lao	9.333.333	8.444.444
Bà Nguyễn Thị Băng Tâm	Ban kiểm soát	Thù lao	9.333.333	8.444.444
Bà Phạm Thu Hiền	Ban kiểm soát	Thù lao	13.333.333	12.000.000

Năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất không nhận thù lao Hội đồng quản trị.

34. Chuyển lỗ

Năm phát sinh	Có thể chuyển đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến kỳ trước	Đã chuyển lỗ trong năm	Còn được chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022
2017	2022	2.026.173.841	455.916.719	192.959.442	-
Cộng		<u>2.026.173.841</u>	<u>455.916.719</u>	<u>192.959.442</u>	<u>-</u>

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

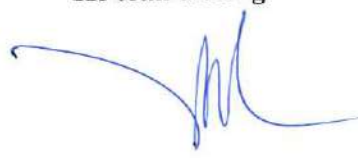
Không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

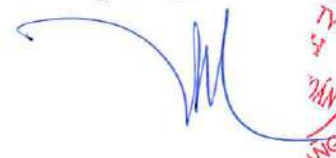
36. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi AAC.

Giám đốc

Dương Văn Hoài
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc