

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

***BÁO CÁO TÀI CHÍNH***

*cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*

*đã được kiểm toán*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b>	<b>6 – 38</b>
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 38

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng - TMC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

#### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng - TMC, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy TMC (tiền thân là Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng) được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Lắp máy Điện nước và Xây dựng - Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng theo Quyết định số 2304/QĐ-BXD ngày 23 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0200630129 ngày 27 tháng 04 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là: Kinh doanh bất động sản (thực hiện dự án tổ hợp công trình nhà ở, căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê tại Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, Hà Nội).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Văn Thường	Chủ tịch	
Ông Tạ Văn Tú	Ủy viên	
Ông Nguyễn Văn Hợp	Ủy viên	
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	
Ông Nguyễn Văn Huân	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08/04/2022
Bà Dương Thị Thủy	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 08/04/2022

#### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Văn Thường	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Thuận	Kế toán trưởng

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**  
**BẠCH ĐĂNG**  
**TMC**  
Q. THANH XUÂN - T.P. HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thường

Số : 02.1/2022/BCKT-AASCN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG – TMC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đăng - TMC, được lập ngày 31 tháng 01 năm 2023, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### *Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

- Như trình bày tại Thuyết minh số V.08 của báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình phát sinh từ những năm trước số tiền 32.801.806.305 đồng nhưng Công ty chưa quyết toán được với chủ đầu tư. Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi và xác định mức tổn thất nếu có cho khoản “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với khoản “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư khoản “Trả trước cho người bán ngắn hạn” đối tượng Công ty Cổ phần Phát triển Nông Lâm Công Nghiệp số tiền 4.638.000.000 đồng phát sinh từ các năm trước đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được thanh quyết toán và không xác nhận được với nhà cung cấp. Do vậy, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với số dư “Trả trước cho người bán ngắn hạn” này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

## **Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)**

- Như trình bày tại Thuyết minh V.17, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư khoản “Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác” tổng số tiền 12.644.499.987 đồng chưa được đối chiếu xác nhận công nợ. Do vậy, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với số dư “Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác” này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính 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 Xây dựng Bạch Đằng - TMC tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh VIII.10 của báo cáo tài chính, năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty tiếp tục lỗ 1.638.581.439 đồng, khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 81.809.601.173 đồng, lỗ lũy kế vượt quá vốn chủ sở hữu là 29.901.786.348 đồng. Những vấn đề này cho thấy tồn tại sự không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng sẽ đàm phán với chủ đầu tư để nghiệm thu, đơn đốc thanh toán các công trình đã hoàn thành và tập trung triển khai dự án Đầu tư kinh doanh bất động sản tại phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nên Công ty lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định tiếp tục hoạt động liên tục.

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.18, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 60.000.000.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã thực góp là 46.000.000.000 đồng. Số vốn điều lệ góp thiếu là 14.000.000.000 đồng.

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

**Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài  
chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**



**Bùi Ngọc Vương**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0941-2023-152-1

**Kiểm toán viên**

**Lê Mỹ Trang**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3764-2021-152-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>357.323.436.215</b>	<b>192.490.084.495</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>45.363.950.064</b>	<b>1.024.860.413</b>
1.	Tiền	111		45.363.950.064	1.024.860.413
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	40.000.000.000	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>41.701.419.931</b>	<b>72.395.628.208</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	14.515.519.650	14.535.497.650
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.05	20.895.193.360	10.784.924.435
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	-	31.800.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	30.491.385.305	39.478.860.507
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(24.200.678.384)	(24.203.654.384)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>230.258.066.220</b>	<b>118.521.289.458</b>
1.	Hàng tồn kho	141		230.258.066.220	118.521.289.458
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>548.306.416</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	548.306.416
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>33.041.038.602</b>	<b>16.898.879.574</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.05	-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.884.732.005</b>	<b>16.824.056.255</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	2.884.732.005	723.713.892
	- Nguyên giá	222		4.605.441.281	29.040.347.208
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.720.709.276)	(28.316.633.316)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	16.100.342.363
	- Nguyên giá	228		-	16.100.342.363
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30.156.306.597</b>	<b>74.823.319</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	30.156.306.597	74.823.319
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>390.364.474.817</b>	<b>209.388.964.069</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân  
Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>420.266.261.165</b>	<b>237.652.168.978</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>418.769.822.395</b>	<b>112.338.556.929</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	11.382.367.911	1.940.899.731
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	320.014.496.944	12.983.898.806
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.014.960.033	190.940.126
4.	Phải trả người lao động	314		406.283.875	275.129.278
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	7.083.524.794	2.434.652.184
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	12.859.005.359	44.837.783.800
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	64.867.405.000	49.395.775.702
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		141.778.479	279.477.302
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.496.438.770</b>	<b>125.313.612.049</b>
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	1.496.438.770	21.747.847.571
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	-	103.565.764.478
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(29.901.786.348)</b>	<b>(28.263.204.909)</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>(29.901.786.348)</b>	<b>(28.263.204.909)</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		46.000.000.000	46.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		46.000.000.000	46.000.000.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		4.118.298.000	4.118.298.000
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		1.789.516.825	1.789.516.825
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(81.809.601.173)	(80.171.019.734)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		(80.171.019.734)	(73.729.135.121)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(1.638.581.439)	(6.441.884.613)
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>390.364.474.817</b>	<b>209.388.964.069</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



**Đặng Thị Thúy Ngân**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Ngọc Thuần**

Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Thường**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.01</b>	-	<b>(1.555.500.268)</b>
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		-	<b>(1.555.500.268)</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	-	5.397.536.312
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		-	<b>(6.953.036.580)</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	974.863.209	529.317.760
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	36.618.530	3.896.783.268
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		36.618.530	3.896.783.268
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	4.903.758.811	909.521.497
10.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(3.965.514.132)</b>	<b>(11.230.023.585)</b>
11.	Thu nhập khác	31	VI.05	6.307.441.399	8.586.165.453
12.	Chi phí khác	32	VI.06	3.200.577.175	3.798.026.481
13.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>3.106.864.224</b>	<b>4.788.138.972</b>
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(858.649.908)</b>	<b>(6.441.884.613)</b>
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.08	779.931.531	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>(1.638.581.439)</b>	<b>(6.441.884.613)</b>
18.	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.09</b>	<b>(356)</b>	<b>(1.400)</b>
19.	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.10</b>	<b>(356)</b>	<b>(1.400)</b>

Người lập biểu



Đặng Thị Thúy Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Thuần

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thường

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		<b>(858.649.908)</b>	<b>(6.441.884.613)</b>
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		178.791.628	53.267.224
-	Các khoản dự phòng	03		(2.976.000)	(720.725.901)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.372.086.041)	(665.681.396)
-	Chi phí lãi vay	06		36.618.530	3.896.783.268
-	Các khoản điều chỉnh khác	07			(8.449.801.817)
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>(6.018.301.791)</b>	<b>(12.328.043.235)</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.847.048.480	(16.124.120.014)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(111.736.776.762)	3.609.742.977
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		257.627.550.813	218.312.247
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(30.081.483.278)	(74.823.319)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(2.951.625.735)	(1.943.324.383)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.115.641.527)	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(69.500.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>105.570.770.200</b>	<b>(26.711.755.727)</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		3.662.439.182	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		21.208.181.818	136.363.636
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	(31.800.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31.800.000.000	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		800.833.600	529.317.760
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<b>17.471.454.600</b>	<b>(31.134.318.604)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân  
Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		37.495.105.000	69.523.775.702
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(116.198.240.149)	(10.717.000.000)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(78.703.135.149)</b>	<b>58.806.775.702</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>44.339.089.651</b>	<b>960.701.371</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>1.024.860.413</b>	<b>64.159.042</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>45.363.950.064</b>	<b>1.024.860.413</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đặng Thị Thúy Ngân

Nguyễn Ngọc Thuần

Nguyễn Văn Thường

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

# **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm 2022**

## **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

### **01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty cổ phần.

### **02. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

### **03. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là: Kinh doanh bất động sản (thực hiện dự án tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội).

### **04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

### **05. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 18 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 9 người).

## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **01. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### **02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **01. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

### **02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

---

#### **02. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### **03. Các khoản nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **04. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### **05. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

##### ***Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình***

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

##### ***Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình***

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### **06. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **07. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **08. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### **09. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong năm là từ 1,5%/năm đến 10%/năm.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

#### 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

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

*Đơn vị tính: VND*

#### 01. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	3.254.957	57.341.558
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.360.695.107	967.518.855
<b>Cộng</b>	<b><u>45.363.950.064</u></b>	<b><u>1.024.860.413</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**02. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
Đầu tư ngắn hạn	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng, lãi suất 3,65% - 5,2%/năm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần: Đầu tư Phát triển Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>14.515.519.650</b>	<b>14.535.497.650</b>
- Công ty Cổ phần TCT Xây lắp Dầu khí Nghệ An	2.355.033.546	2.375.011.546
- Công ty Cổ phần Y dược VIMEFAHR	4.846.214.745	4.846.214.745
- Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội - Bắc Kinh	1.775.903.393	1.775.903.393
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	5.538.367.966	5.538.367.966
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.515.519.650</b>	<b>14.535.497.650</b>

**04. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	-	<b>31.800.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Long Biên	-	-	31.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>31.800.000.000</b>	-

**05. Trả trước cho người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>20.895.193.360</b>	<b>10.784.924.435</b>
- Công ty Cổ phần Phát triển Nông Lâm Công Nghiệp (*)	4.638.000.000	4.638.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Long Biên	4.709.888.800	4.659.888.800
- Công ty TNHH Xây dựng và Trang trí nội thất Hương Hòa Phát	8.057.211.875	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Bạch Đằng	2.190.358.900	200.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.299.733.785	1.287.035.635
<b>a. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.895.193.360</b>	<b>10.784.924.435</b>

(\*) Số dư phát sinh từ các năm trước đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được thanh quyết toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**06. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>30.491.385.305</b>	<b>(9.685.158.734)</b>	<b>39.478.860.507</b>	<b>(9.668.156.734)</b>
- Tạm ứng	16.997.141.760	-	29.121.561.570	-
- Phải thu khác	13.494.243.545	(9.685.158.734)	10.357.298.937	(9.668.156.734)
+ Phải thu các đối tượng tạm ứng là cán bộ công nhân viên đã nghỉ việc	9.185.158.734	(9.185.158.734)	9.857.298.937	(9.168.156.734)
+ Tiền nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp 1% của hoạt động kinh doanh bất động sản	3.335.709.996	-	-	-
+ Lãi dự thu tại Ngân hàng BIDV	54.602.740	-	-	-
+ Lãi dự thu tại Ngân hàng Việt Á	119.426.869	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Cường	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
+ Các khoản phải thu khác	299.345.206	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>30.491.385.305</b>	<b>(9.685.158.734)</b>	<b>39.478.860.507</b>	<b>(9.668.156.734)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nợ phải thu khách hàng quá hạn</i>				
- Công ty Liên doanh XD Hà Nội - Bắc Kinh	14.515.519.650	(14.515.519.650)	14.535.497.650	(14.535.497.650)
- Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT XD Ba Đình	1.775.903.393	(1.775.903.393)	1.775.903.393	(1.775.903.393)
- Cục thuế Hải Phòng	1.339.954.525	(1.339.954.525)	1.339.954.525	(1.339.954.525)
- Công ty Cổ phần Y dược VIMEFAHR	1.062.098.579	(1.062.098.579)	1.062.098.579	(1.062.098.579)
- Công ty Cổ phần Thép Cừu Long	4.846.214.745	(4.846.214.745)	4.846.214.745	(4.846.214.745)
- Công ty Cổ phần TCT Xây lắp dầu khí Nghệ An	976.829.071	(976.829.071)	976.829.071	(976.829.071)
- Đối tượng khác	2.355.033.546	(2.355.033.546)	2.375.011.546	(2.375.011.546)
<i>Nợ phải thu ngân hàng khác quá hạn</i>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT & XD TM Đông Cường	2.159.485.791	(2.159.485.791)	2.159.485.791	(2.159.485.791)
- Ông Nguyễn Thành Chung	9.685.158.734	(9.685.158.734)	9.668.156.734	(9.668.156.734)
- Ông Trần Thanh Việt	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
- Ông Hà Đức Thảo	3.970.297.375	(3.970.297.375)	3.951.295.375	(3.951.295.375)
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	2.291.793.599	(2.291.793.599)	2.291.793.599	(2.291.793.599)
- Ông Trần Văn Sương	709.185.851	(709.185.851)	709.185.851	(709.185.851)
- Đối tượng khác	482.742.177	(482.742.177)	482.742.177	(482.742.177)
	900.000.000	(900.000.000)	900.000.000	(900.000.000)
	833.139.732	(833.139.732)	833.139.732	(833.139.732)
<b>Cộng</b>	<b>24.200.678.384</b>	<b>(24.200.678.384)</b>	<b>24.203.654.384</b>	<b>(24.203.654.384)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công cụ, dụng cụ	-	-	58.168.636	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	230.258.066.220	-	116.449.206.939	-
+ <i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình phát sinh từ những năm trước (*)</i>	32.801.806.305	-	33.930.300.961	-
+ <i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án</i>				
<i>Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình (**)</i>	197.456.259.915	-	82.518.905.978	-
- Thành phẩm	-	-	1.975.457.831	-
- Hàng hoá	-	-	38.456.052	-
<b>Cộng</b>	<b>230.258.066.220</b>	<b>-</b>	<b>118.521.289.458</b>	<b>-</b>

(\*): Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình phát sinh từ những năm trước nhưng Công ty chưa quyết toán được với chủ đầu tư.

(\*\*): Dự án Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, Hà Nội có tổng diện tích là 49.664 m<sup>2</sup>. Ngày 20 tháng 11 năm 2014, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 188/2014/HTLD/BĐTMC-VIMEDIMEX với Công ty Cổ phần Bất động sản VIMEDIMEX và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/188/2014/HTLD/BĐTMC-VIMEDIMEX ngày 20 tháng 11 năm 2014 về việc hợp tác liên danh để thực hiện đầu tư dự án Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình, quận Từ Liêm (nay là quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội. Theo đó, hai bên thống nhất liên danh hợp tác để đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc đầu tư đưa dự án vào khai thác, sử dụng theo phương thức cùng hợp tác xây dựng, quản lý và phân chia lợi nhuận, sản phẩm. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 40% và tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Bất động sản VIMEDIMEX là 60%, tỷ lệ góp vốn này sẽ là cơ sở để quy định tỷ lệ phân chia lợi nhuận, sản phẩm và rủi ro (nếu có) của Dự án. Công ty chịu trách nhiệm đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án là 24.000 m<sup>2</sup>, Công ty Cổ phần Bất động sản VIMEDIMEX chịu trách nhiệm đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án là 25.664 m<sup>2</sup>. Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thi công.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>989.305.551</b>	<b>26.454.438.209</b>	<b>1.544.173.448</b>	<b>52.430.000</b>	<b>29.040.347.208</b>
- Mua trong kỳ	191.863.636	-	2.758.560.000	-	2.950.423.636
- Thanh lý, nhượng bán	(872.305.551)	(25.684.792.544)	(828.231.468)	-	(27.385.329.563)
- Phân loại lại	-	(407.645.665)	407.645.665	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>308.863.636</b>	<b>362.000.000</b>	<b>3.882.147.645</b>	<b>52.430.000</b>	<b>4.605.441.281</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>265.591.659</b>	<b>26.454.438.209</b>	<b>1.544.173.448</b>	<b>52.430.000</b>	<b>28.316.633.316</b>
- Khấu hao trong kỳ	40.863.628	-	137.928.000	-	178.791.628
- Thanh lý, nhượng bán	(261.691.656)	(25.684.792.544)	(828.231.468)	-	(26.774.715.668)
- Phân loại lại	-	(407.645.665)	407.645.665	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>44.763.631</b>	<b>362.000.000</b>	<b>1.261.515.645</b>	<b>52.430.000</b>	<b>1.720.709.276</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>723.713.892</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723.713.892</b>
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	<b>264.100.005</b>	<b>-</b>	<b>2.620.632.000</b>	<b>-</b>	<b>2.884.732.005</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng 1.538.017.645 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND***10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>16.100.342.363</i>	<i>16.100.342.363</i>
- Thanh lý nhượng bán	(16.100.342.363)	(16.100.342.363)
<i>Số dư cuối năm</i>	-	-
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	-	-
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. <i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>16.100.342.363</i>	<i>16.100.342.363</i>
2. <i>Tại ngày cuối năm</i>	-	-

**11. Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>30.156.306.597</b>	<b>74.823.319</b>
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ xuất dùng	96.150.683	74.823.319
- Chi phí môi giới dự án bất động sản	30.060.155.914	-
<b>Cộng</b>	<b>30.156.306.597</b>	<b>74.823.319</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**12. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số nợ quá hạn chưa thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số nợ quá hạn chưa thanh toán
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
- <i>Vay đối tượng khác</i>	49.395.775.702	100.000.000	24.767.405.000	9.295.775.702	64.867.405.000	100.000.000
+ Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đăng	100.000.000	100.000.000	-	-	100.000.000	100.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Vimedimex	9.295.775.702	-	-	9.295.775.702	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Thêu <sup>(b)</sup>	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000	-
+ Các đối tượng thuộc dự án Xuân Đỉnh <sup>(c)</sup>	-	-	24.767.405.000	-	24.767.405.000	-
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Từ 1 năm đến 5 năm	103.565.764.478	-	37.495.105.000	141.060.869.478	-	-
- <i>Vay đối tượng khác</i>	103.565.764.478	-	37.495.105.000	141.060.869.478	-	-
+ Các đối tượng thuộc dự án Xuân Đỉnh	103.565.764.478	-	37.495.105.000	141.060.869.478	-	-
<b>Cộng</b>	<b>152.961.540.180</b>	<b>100.000.000</b>	<b>62.262.510.000</b>	<b>150.356.645.180</b>	<b>64.867.405.000</b>	<b>100.000.000</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:**

- (a) Khoản vay Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đăng để phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất 9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tín chấp.
- (b) Khoản vay bà Nguyễn Thị Thêu theo Thỏa thuận vay vốn số 15.TTVV/TMC ngày 17/6/2021 để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày hai bên ký thỏa thuận và tự động gia hạn. Lãi suất cho vay là 12%/năm. Khoản gốc và lãi vay theo Thỏa thuận vay này để chuyển sang thanh toán tiền mua căn hộ chung cư trong Dự án "Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng".
- (c) Khoản vay các cá nhân để thực hiện dự án Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đỉnh, Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Lãi vay 0%/năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**13. Phải trả người bán**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số nợ quá hạn chưa thanh toán	Giá trị	Số nợ quá hạn chưa thanh toán
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>11.382.367.911</b>	<b>1.918.354.731</b>	<b>1.940.899.731</b>	<b>1.940.899.731</b>
- Công ty TNHH Hùng Hiệp Quảng Ninh	1.621.190.121	1.621.190.121	1.621.190.121	1.621.190.121
- Công ty TNHH MTV TVTK TM & XD Mạnh Cường	111.432.603	111.432.603	111.432.603	111.432.603
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội	5.848.566.580	-	-	-
- Công ty TNHH COC Tiến Phát	3.487.480.289	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Nam Hà	127.966.311	-	-	-
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	185.732.007	185.732.007	208.277.007	208.277.007
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>11.382.367.911</b>	<b>1.918.354.731</b>	<b>1.940.899.731</b>	<b>1.940.899.731</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số nợ quá hạn chưa thanh toán	Giá trị	Số nợ quá hạn chưa thanh toán
<b>c. Người mua trả tiền trước</b>	<b>320.014.496.944</b>	<b>320.014.496.944</b>	<b>12.983.898.806</b>	<b>12.983.898.806</b>
- Người mua trả tiền trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	314.558.198.138	314.558.198.138	7.527.600.000	7.527.600.000
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	2.116.527.784	2.116.527.784	2.116.527.784	2.116.527.784
- Công ty Cổ phần Xi Măng Bim Sơn	1.396.500.895	1.396.500.895	1.396.500.895	1.396.500.895
- Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Cửu Long	849.161.436	849.161.436	849.161.436	849.161.436
- Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng	184.738.785	184.738.785	184.738.785	184.738.785
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	909.369.906	909.369.906	909.369.906	909.369.906
<b>d. Người mua trả tiền trước</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>320.014.496.944</b>	<b>320.014.496.944</b>	<b>12.983.898.806</b>	<b>12.983.898.806</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế GTGT đầu ra	-	-	12.006.192.524	10.000.000.000	-	2.006.192.524
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	4.115.641.527	4.115.641.527	-	-
+ <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (thu tiền theo tiến độ)</i>	-	-	3.335.709.996	3.335.709.996	-	-
+ <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong năm từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	-	-	779.931.531	779.931.531	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	190.940.126	5.785.124.432	5.967.297.049	-	8.767.509
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>190.940.126</b>	<b>21.909.958.483</b>	<b>20.085.938.576</b>	-	<b>2.014.960.033</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**16. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>7.083.524.794</b>	<b>2.434.652.184</b>
- Chi phí lãi vay ngân hàng và vay cá nhân	7.035.616.439	2.345.412.609
- Các khoản trích trước khác	47.908.355	89.239.575
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.496.438.770</b>	<b>21.747.847.571</b>
- Lãi vay của dự án (*)	1.496.438.770	21.747.847.571
<b>Cộng</b>	<b>8.579.963.564</b>	<b>24.182.499.755</b>

(\*): Chi phí lãi vay liên quan đến dự án Tổ hợp công trình Nhà ở, căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê ở tại Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

**17. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>12.859.005.359</b>	<b>44.837.783.800</b>
- Kinh phí công đoàn	131.900.098	145.900.098
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.727.105.261	44.691.883.702
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Vimedimex (*)	7.275.489.403	7.275.489.403
+ Ông Phan Văn Giang (*)	1.516.200.000	-
+ Ông Trương Văn Quý (*)	840.000.000	-
+ Ông Đỗ Văn Quang (*)	966.000.000	-
+ Ông Phan Thế Hanh (*)	705.600.000	-
+ Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng (*)	635.610.584	326.073.524
+ Ông Vũ Trường Giang (*)	705.600.000	-
+ Bà Lê Thị Hương	-	35.363.424.415
+ Thuế thu nhập cá nhân	-	53.372.036
+ Các đối tượng khác	82.605.274	1.673.524.324
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>12.859.005.359</b>	<b>44.837.783.800</b>

(\*): Các khoản phải trả phải nộp khác chưa được đối chiếu công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>4.118.298.000</b>	<b>1.789.516.825</b>	<b>(73.729.135.121)</b>	<b>(21.821.320.296)</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(6.441.884.613)	(6.441.884.613)
Tăng khác	-	-	-	-	-
Trả cổ tức	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>4.118.298.000</b>	<b>1.789.516.825</b>	<b>(80.171.019.734)</b>	<b>(28.263.204.909)</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>4.118.298.000</b>	<b>1.789.516.825</b>	<b>(81.809.601.173)</b>	<b>(29.901.786.348)</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	(1.638.581.439)	(1.638.581.439)
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>4.118.298.000</b>	<b>1.789.516.825</b>	<b>(81.809.601.173)</b>	<b>(29.901.786.348)</b>

(\*) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Công ty là 60.000.000.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã thực góp là 46.000.000.000 đồng. Số vốn điều lệ góp thiếu là 14.000.000.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng	350.000.000	0,76	2.273.000.000	4,94
Vốn góp của các cổ đông khác	45.650.000.000	99,24	43.727.000.000	95,06
<b>Cộng</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>46.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	46.000.000.000	46.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	46.000.000.000	46.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.000.000	6.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.600.000	4.600.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.600.000	4.600.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.600.000	4.600.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.600.000	4.600.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
- Điều chỉnh giảm doanh thu theo kết luận của Thanh tra bộ xây dựng và Kiểm toán Nhà nước	-	(1.851.852.749)
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	296.352.481
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>(1.555.500.268)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND***02. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	5.397.536.312
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>5.397.536.312</b>

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	974.863.209	529.317.760
<b>Cộng</b>	<b>974.863.209</b>	<b>529.317.760</b>

**04. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	36.618.530	3.896.783.268
<b>Cộng</b>	<b>36.618.530</b>	<b>3.896.783.268</b>

**05. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	4.397.222.832	136.363.636
- Nợ xác định không phải trả	1.054.635.768	8.449.801.817
- Thu tiền phí chuyển nhượng	550.000.000	-
- Các khoản khác	305.582.799	-
<b>Cộng</b>	<b>6.307.441.399</b>	<b>8.586.165.453</b>

**06. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính và phạt chậm nộp thuế	-	349.960.780
- Khấu hao tài sản cố định không sử dụng	-	14.475.001
- Chi phí công trình không còn thực hiện	1.128.494.656	3.433.590.700
- Xử lý tổn thất hàng tồn kho	2.072.082.519	-
<b>Cộng</b>	<b>3.200.577.175</b>	<b>3.798.026.481</b>

**07. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	2.932.979.167	1.271.718.511
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	38.792.223
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.794.380.249	221.650.836
- Chi phí dự phòng	(2.976.000)	(720.725.901)
- Các khoản chi phí khác	179.375.395	98.085.828
<b>Cộng</b>	<b>4.903.758.811</b>	<b>909.521.497</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuấn, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**08. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (*)	779.931.531	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
<b>- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>779.931.531</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Chi tiết cách xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên doanh thu chịu thuế năm hiện hành:

	<u>Hoạt động chuyên nhượng bất động sản</u>	<u>Hoạt động khác</u>	<u>Tổng</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.899.657.657	(4.610.589.789)	<b>(710.932.132)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	3.089.477.929	<b>3.089.477.929</b>
Thu nhập tính thuế TNDN	3.899.657.657	-	<b>3.899.657.657</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	
<b>Chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b><u>779.931.531</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>779.931.531</u></b>

**09. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	(1.638.581.439)	(6.441.884.613)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.638.581.439)	(6.441.884.613)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.600.000	4.600.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>(356)</u></b>	<b><u>(1.400)</u></b>

**10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	(1.638.581.439)	(6.441.884.613)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.638.581.439)	(6.441.884.613)
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.600.000	4.600.000
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>(356)</u></b>	<b><u>(1.400)</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân công	2.932.979.167	1.271.718.511
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	38.792.223
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.794.380.249	-
- Chi phí dự phòng	(2.976.000)	(720.725.901)
- Chi phí khác	179.375.395	-
<b>Cộng</b>	<b>4.903.758.811</b>	<b>589.784.833</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****01. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Không có thông tin bổ sung.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**02. Giao dịch với các bên liên quan****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Bà Dương Thị Thủy	Ủy viên HĐQT, kế toán trưởng từ ngày 05/02/2017
Ông Tạ Văn Tú	Ủy viên HĐQT
Bà Trần Thị Bé	Vợ ông Nguyễn Văn Thường - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thêu	Vợ ông Đinh Quang Chiến - Ủy viên Hội đồng quản trị

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Lãi tiền vay</b>		
Bà Dương Thị Thủy	-	47.565.000
Ông Tạ Văn Tú	-	42.840.000
Bà Trần Thị Bé	-	210.000.000
Bà Nguyễn Thị Thêu	4.800.000.001	2.235.616.438

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Bà Nguyễn Thị Thêu	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>		
Bà Dương Thị Thủy	-	453.000.000
Ông Tạ Văn Tú	-	408.000.000
Bà Trần Thị Bé	-	2.000.000.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Bà Nguyễn Thị Thêu	7.035.616.439	2.235.616.438
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>47.035.616.439</b>	<b>45.096.616.438</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<u>Chức danh</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
<b>Năm nay</b>				
Ông Nguyễn Văn Thường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	487.272.727	6.000.000	493.272.727
Ông Tạ Văn Tú	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Hợp	Thành viên HĐQT	285.828.994	6.000.000	291.828.994
Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Huân (bỏ nhiệm ngày 08/4/2022)	Thành viên HĐQT	-	-	-
Bà Dương Thị Thủy (miễn nhiệm ngày 08/4/2022)	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Phạm Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc	339.196.364	6.000.000	345.196.364
Ông Nguyễn Ngọc Thuần	Kế toán trưởng	338.104.167	6.000.000	344.104.167
		<b>1.450.402.252</b>	<b>24.000.000</b>	<b>1.474.402.252</b>
<b>Năm trước</b>				
Ông Nguyễn Văn Thường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	214.665.455	5.000.000	219.665.455
Ông Tạ Văn Tú	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Hợp	Thành viên HĐQT	135.181.091	5.000.000	140.181.091
Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên HĐQT	-	-	-
Bà Dương Thị Thủy	Thành viên HĐQT	-	-	-
Ông Phạm Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc	153.008.386	5.000.000	158.008.386
Bà Dương Thị Thủy	Kế toán trưởng	159.202.955	5.000.000	164.202.955
		<b>662.057.887</b>	<b>20.000.000</b>	<b>682.057.887</b>

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đăng	Cổ đông góp vốn

Các nghiệp vụ khác phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đăng</b>		
Lãi tiền vay	9.000.000	9.000.000

Tại ngày kết thúc năm kế toán, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đăng</b>		
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	184.738.785	184.738.785
+ Vay ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	635.610.584	326.073.524
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>920.349.369</b>	<b>610.812.309</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

**03. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây dựng: Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cầu tàu, bến cảng, đường dây và trạm biến thế điện;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Xây dựng tổ hợp nhà ở, căn hộ cao cấp và văn phòng cho thuê;
- Lĩnh vực khác: Cho thuê thiết bị.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Xây dựng	Kinh doanh BĐS	Lĩnh vực khác	Đơn vị tính: VND
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	-	-	-	-
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
- Chi phí phân bổ	1.513.634.726	2.451.879.406	-	3.965.514.132
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	(1.513.634.726)	(2.451.879.406)	-	(3.965.514.132)
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	1.160.281.636	1.893.091.090	-	3.053.372.726
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	98.957.075	161.456.280	-	260.413.355
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	19.750.862.763	285.249.661.990	-	305.000.524.753
- Tài sản trực tiếp của bộ phận				85.363.950.064
- Tài sản không phân bổ				<b>390.364.474.817</b>
<b>Tổng tài sản</b>	<b>19.750.862.763</b>	<b>285.249.661.990</b>	-	
- Nợ phải trả bộ phận	17.768.268.375	402.356.214.311	-	420.124.482.686
- Nợ phải trả không phân bổ				141.778.479
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>17.768.268.375</b>	<b>402.356.214.311</b>	-	<b>420.266.261.165</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<b>Năm trước</b>		
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	(1.555.500.268)	-
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-
- Chi phí phân bổ	5.561.023.919	9.674.523.317
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	(7.116.524.187)	(4.113.499.398)
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	-	-
- Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	22.904.906	30.362.318
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>		
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	98.086.836.321	110.277.267.335
- Tài sản không phân bổ	<b>98.086.836.321</b>	<b>110.277.267.335</b>
<b>Tổng tài sản</b>	41.316.513.861	196.056.177.815
- Nợ phải trả bộ phận	-	-
- Nợ phải trả không phân bổ	<b>41.316.513.861</b>	<b>196.056.177.815</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	-	-

**Khu vực địa lý:**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐĂNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**04. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.363.950.064	-	1.024.860.413	-	45.363.950.064	1.024.860.413
Phải thu khách hàng và phải thu khác	28.009.763.195	(24.200.678.384)	24.982.796.587	(24.203.654.384)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.000.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>113.373.713.259</b>	<b>(24.200.678.384)</b>	<b>26.007.657.000</b>	<b>(24.203.654.384)</b>		

**Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	11.382.367.911	1.940.899.731	(*)	(*)
Vay và nợ	64.867.405.000	160.237.029.583	(*)	(*)
Chi phí phải trả	8.579.963.564	24.182.499.755	(*)	(*)
Các khoản phải trả khác	12.727.105.261	37.416.394.299	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>97.556.841.736</b>	<b>223.776.823.368</b>		

(\*): Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các công cụ tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Do vậy, Công ty không thuyết minh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 05. Tài sản đảm bảo

##### *Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình để đảm bảo cho các khoản vay (xem thuyết minh số V.09, V.10 và V.12). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

Đơn vị tính: VND

<u>Tài sản thế chấp</u>	<u>Giá trị sổ sách</u>
<b>Số cuối năm</b>	
Máy móc, thiết bị	-
Quyền sử dụng đất	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>	
Máy móc, thiết bị	-
Quyền sử dụng đất	16.100.342.363
<b>Cộng</b>	<b>16.100.342.363</b>

#### 06. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

##### *Phải thu khách hàng*

Toàn bộ công nợ phải thu khách hàng quá hạn đã được trích dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

##### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 07. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản trong đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Đơn vị tính: VND</u> <u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	11.382.367.911	-	-	11.382.367.911
Vay và nợ	64.867.405.000	-	-	64.867.405.000
Chi phí phải trả	7.083.524.794	1.496.438.770	-	8.579.963.564
Các khoản phải trả khác	12.727.105.261	-	-	12.727.105.261
<b>Cộng</b>	<b>96.060.402.966</b>	<b>1.496.438.770</b>	<b>-</b>	<b>97.556.841.736</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	1.940.899.731	-	-	1.940.899.731
Vay và nợ	56.671.265.105	103.565.764.478	-	160.237.029.583
Chi phí phải trả	2.434.652.184	21.747.847.571	-	24.182.499.755
Các khoản phải trả khác	37.416.394.299	-	-	37.416.394.299
<b>Cộng</b>	<b>98.463.211.319</b>	<b>125.313.612.049</b>	<b>-</b>	<b>223.776.823.368</b>

**08. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản vay.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**09. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – chi nhánh phía Bắc. Trong đó, một số chỉ tiêu được trình bày lại do sai sót kế toán. Cụ thể:

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Chênh lệch	Số liệu điều chỉnh lại
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>109.971.178.517</b>	<b>82.518.905.978</b>	<b>192.490.084.495</b>
Hàng tồn kho	140	36.002.383.480	82.518.905.978	118.521.289.458
Hàng tồn kho (*)	141	36.002.383.480	82.518.905.978	118.521.289.458
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>99.417.785.552</b>	<b>(82.518.905.978)</b>	<b>16.898.879.574</b>
Tài sản dở dang dài hạn	240	82.518.905.978	(82.518.905.978)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	242	82.518.905.978	(82.518.905.978)	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác (**)</b>	<b>319</b>	<b>37.562.294.397</b>	<b>7.275.489.403</b>	<b>44.837.783.800</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (**)</b>	<b>320</b>	<b>56.671.265.105</b>	<b>(7.275.489.403)</b>	<b>49.395.775.702</b>
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
- Tăng, giảm hàng tồn kho (*)	10	10.561.759.572	(6.952.016.595)	3.609.742.977
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) (**)	11	(3.686.087.753)	3.904.400.000	218.312.247
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác (*)	21	(6.952.016.595)	6.952.016.595	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được (**)	33	73.428.175.702	(3.904.400.000)	69.523.775.702

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG - TMC**

Tầng 5, Sảnh AB Khu Văn Phòng, Tòa nhà Imperia Garden, Số 143 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

(\*) Chỉ tiêu “Hàng tồn kho” (mã số 141) và chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” (mã số 242) được điều chỉnh lại do trình bày lại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

(\*\*) Chỉ tiêu “Phải trả ngắn hạn khác” (mã số 319) và chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn” (mã số 320) được điều chỉnh lại do trình bày lại khoản phải trả của Công ty Cổ phần Bất động sản Vimedimex.

**10. Thông tin về hoạt động liên tục**

Năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty tiếp tục lỗ 1.638.581.439 đồng, khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 81.809.601.173 đồng, lỗ lũy kế vượt quá vốn chủ sở hữu là 29.901.786.348 đồng. Vấn đề này cho thấy tồn tại sự không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Những vấn đề này cho thấy tồn tại sự không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng sẽ đàm phán với chủ đầu tư để nghiệm thu, đơn đốc thanh toán các công trình đã hoàn thành và tập trung triển khai dự án Đầu tư kinh doanh bất động sản tại Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nên Công ty lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định tiếp tục hoạt động liên tục.

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

**Đặng Thị Thúy Ngân**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Ngọc Thuần**



**Nguyễn Văn Thường**