

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG TMC
Năm báo cáo : 2022

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẠCH ĐẰNG TMC
Tên giao dịch: BACH DANG TMC CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
GCN ĐKKD : 0200630129
Vốn điều lệ đăng ký: 60.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ đã góp: 46.000.000.000 đồng (tính đến nay)
Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Văn Thường – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Địa chỉ: Tầng 5, Sảnh AB Khu văn phòng, Tòa nhà Imperia Garden, số 143 Nguyễn Tuân, Thanh Xuân, Hà Nội.
Điện thoại: 024.62865483
Email: bachdangtmc@gmail.com
Website: www.bachdangtmc.com
Mã cổ phiếu: BHT

1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty được thành lập ngày 12 tháng 10 năm 1998 theo quyết định số 992/QĐ - BXD do Bộ trưởng Bộ xây dựng ký được lấy tên là: Công ty xây dựng và dịch vụ du lịch Đồ Sơn - Trực thuộc Tổng Công ty xây dựng Bạch Đằng - Có trụ sở Công ty đặt tại Khu II, thị xã Đồ Sơn - Thành Phố Hải Phòng.

Ngày 02 tháng 3 năm 2000 được đổi tên thành Công ty Lắp máy điện nước và xây dựng chuyên trụ sở Công ty về An Hồng - An Dương - Hải Phòng. Theo quyết định số 330/QĐ - BXD của Bộ trưởng Bộ xây dựng ký ngày 02/3/2000.

Ngày 23/12/2004 theo quyết định số 2043/QĐ - BXD của Bộ xây dựng chuyển đổi từ Công ty nhà nước thành Công ty Cổ phần được lấy tên là Công ty Cổ phần lắp máy điện nước và xây dựng có trụ sở tại An Hồng - An Dương - Hải Phòng.

Ngày 13/06/2006 Tổng Công ty xây dựng Bạch Đằng chấp thuận cho Công ty CP Lắp máy điện nước & Xây dựng chuyển trụ sở từ An Hồng - An Dương - Hải Phòng lên Hà Nội theo công văn số 58/HĐQT/TCT. Ngày 26/05/2007 theo quyết định số 2A/QĐ-HĐQT Công ty đã đổi tên thành Công ty CP Đầu tư xây dựng & Lắp máy TMC có trụ sở tại số 6 lô 1C Trung Yên 8 - Trung Hoà - Cầu Giấy - Hà Nội.

Tháng 02/2010, tên Công ty được đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC và Đại hội cổ đông thông qua.

Ngày 11/01/2011, cổ phiếu BHT của công ty chính thức được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tháng 6/2016 Công ty chuyển trụ sở sang địa chỉ tại Tầng B, Số 99 Ngụy Như Kon Tum - Thanh Xuân - Hà Nội

Năm 2021 Công ty chuyển trụ sở sang địa chỉ sang Tầng 5, Sảnh AB Khu văn phòng, Tòa nhà Imperia Garden, số 143 Nguyễn Tuân, Thanh Xuân, Hà Nội.

1. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Các ngành nghề kinh doanh chính Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0200630129 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Sản xuất ống nhựa, nhôm nhiều lớp và phụ kiện, kết cấu thép hình các loại;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu 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;
- Tư vấn, xây dựng và lắp kéo rải cáp, máng cáp chôn ngầm cho ngành điện và bưu điện (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng các công trình thủy lợi, khu công nghệ cao, chuẩn bị mặt bằng xây dựng;
- Lắp đặt điện nước, hoàn thiện các công trình xây dựng;
- Gia công lắp dựng kết cấu thép hình các loại;
- Thi công các công trình cấp nước và thoát nước;
- Lắp đặt và cung cấp vật tư, thiết bị điện dân dụng, điện công nghiệp;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản
- Lắp đặt hệ thống điện;

Địa bàn kinh doanh chính: Hà Nội và các vùng lân cận, và các tỉnh Nghệ An, Ninh Bình, Hà Nam, Thanh Hoá, Hải phòng

2. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị: Công ty có Hội đồng quản trị gồm 5 thành viên trong đó có Chủ tịch hội đồng quản trị, một uỷ viên HĐQT thường trực và 3 uỷ viên HĐQT.

Hội đồng quản trị quản lý, điều hành công ty thông qua Ban Tổng giám đốc

Cơ cấu bộ máy quản lý: 4 phòng ban, 1 ban điều hành trực thuộc công ty

Các công ty con, công ty liên kết: không có

3. Định hướng phát triển

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của công ty

- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư, xây dựng các dự án tại Hà Nội và các vùng lân cận
- Kinh doanh có lãi, đảm bảo và phát triển vốn của cổ đông, đảm bảo quyền lợi của Công ty, cổ đông và quyền lợi của người lao động.
- Đảm bảo cho Doanh nghiệp ngày càng phát triển một cách bền vững và ổn định, xây dựng nguồn lực, phát triển các thế mạnh của mình.

5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tiếp tục đầu tư xây dựng và phát triển nguồn lực: với quan điểm phát triển bền vững, trong nhiều năm qua còn rất nhiều khó khăn, nhưng Công ty luôn coi trọng công tác chăm lo và cải thiện đời sống và môi trường làm việc cho các cán bộ công nhân viên. Thực hiện tốt các chính sách của Nhà nước như: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khoẻ định kỳ, tổ chức tham quan nghỉ mát,.. Công ty xây dựng nhiều quy định về tuyển dụng lao động, trợ cấp khó khăn, thôi việc, trợ cấp hưu trí.. Tổ chức thường xuyên và khen thưởng kịp thời các sáng kiến kỹ thuật trong sản xuất...

- Đẩy nhanh tiến độ, phối hợp với đối tác thực hiện dự án đầu tư tại Xuân Đình – Hà Nội

- Tăng tỷ trọng đầu tư trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên không đầu tư dàn trải mà chỉ tập trung vào những lĩnh vực mà Công ty có thế mạnh.

Để thực hiện chiến lược trên trong năm 2023 Công ty Bạch Đằng TMC tập trung thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Chú trọng xây dựng, bồi dưỡng nguồn lực đặc biệt là nguồn nhân sự quản lý cấp cao, chủ động nguồn nhân lực phục vụ cho các dự án có quy mô lớn như các dự án bất động sản, các dự án đầu tư liên danh, liên kết Đồng thời có kế hoạch thực hiện nghiêm túc các chương trình đào tạo nâng cao cho cán bộ quản lý.
- Hoàn thiện trên cơ chế quản lý đầu tư bất động sản để nâng cao hiệu quả đầu tư rút ngắn thời gian chuẩn bị thủ tục, phát huy thế mạnh của công ty tại các dự án đầu tư bất động sản trên cả nước.
- Đẩy mạnh việc xây dựng dự án của công ty tại Hà Nội
- Tập trung vào lĩnh vực đầu tư và kinh doanh Bất động sản
- Nghiên cứu kinh doanh thiên về lĩnh vực công nghệ phù hợp với thời đại 4.0.

4. Các rủi ro

Các rủi ro đến từ việc Chủ đầu tư chậm thanh toán, gây khó khăn trong việc thanh quyết toán công trình không đủ tài chính làm ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty và mục tiêu của công ty.

I. Tình hình hoạt động trong năm

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2022, Ban lãnh đạo và toàn bộ CBCNV công ty đã có nhiều nỗ lực trong việc ổn định và phát triển công ty, chú trọng công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý thực hiện dự án đầu tư của công ty. Năm 2022 tình hình sản xuất kinh doanh của công ty như sau:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
Tổng giá trị tài sản	Tr. đ	209.388	390
Doanh thu thuần	Tr. đ	(1.555)	0
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tr. đ	(11.230)	(3.96)
Lợi nhuận khác	Tr. đ	4.788	3.106
Lợi nhuận trước thuế	Tr. đ	(6.441)	(858)
Lợi nhuận sau thuế	Tr. đ	(6.441)	(1.63)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	0	

Tình hình thực hiện so với kế hoạch: Các chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2022 mà công ty đặt ra đều không đạt được so với kế hoạch, nguyên nhân là do sự suy thoái chung của nền kinh tế thế giới cũng như trong nước. Việc các chủ đầu tư không đủ tài chính để tiếp tục đầu tư vào công trình, Chủ đầu tư chậm thanh toán làm chậm tiến độ thi công, ngân hàng khó khăn trong việc cho vay vốn hoạt động sản xuất kinh doanh làm ảnh hưởng lớn đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.

1. Tổ chức và nhân sự

1.1 Danh sách ban điều hành:

Ông Nguyễn Văn Thường	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm năm 2020
Ông Phạm Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc Giám đốc	Bổ nhiệm năm 2020
Ông Nguyễn Ngọc Thuần	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm năm 2022

2.1.1 Tổng giám đốc

- | | |
|--|---|
| - Họ và tên | Nguyễn Văn Thường |
| - Số CMND | 012888825 Ngày cấp: 23/06/2006
Nơi cấp: C.A Hà Nội |
| - Giới tính | Nam |
| - Ngày tháng năm sinh | 12/1/1960 |
| - Nơi sinh | Gia Lập – Gia Viễn – Ninh Bình. |
| - Quốc tịch | Việt Nam |
| - Dân tộc | Kinh |
| - Quê quán | Gia Lập – Gia Viễn – Ninh Bình |
| - Địa chỉ thường trú | Trung Hòa - Nhân Chính - Cầu Giấy - Hà Nội |
| - Điện thoại liên lạc ở cơ quan | (04) 62865483 |
| - Trình độ văn hóa | 10/10 |
| - Trình độ chuyên môn | Kỹ sư xây dựng |
| - Quá trình công tác | Cán bộ cty Xây dựng số 9 (Vinaconex 9) |
| - 1981 đến 2002 | Phó giám đốc Chi nhánh vinaconex 9 |
| - 2003 đến 2004 | Giám đốc Công ty CP lắp máy điện nước và xây dựng |
| - 2005 đến 2006 | Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC |
| - 2006 đến nay | Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị |
| - Chức vụ công tác hiện nay | Không |
| - Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác | 1.146.000 cổ phần. |
| - Số cổ phần nắm giữ | 1.146.000 cổ phần. |
| Trong đó | |
| + Sở hữu | |
| - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết | 24.9% |

2.1.2 Phó Tổng giám đốc

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Họ và tên | Phạm Minh Quang |
| - Số CMND | 037079000277 Ngày cấp: 14/12/2015
Nơi cấp: Cục QL&DLQG về cư dân |
| - Giới tính | Nam |
| - Ngày tháng năm sinh | 24/12/1979 |
| - Nơi sinh | Đại Đồng – Văn Lâm – Hưng Yên |
| - Quốc tịch | Việt Nam |
| - Dân tộc | Kinh |
| - Quê quán | Gia Viễn – Gia Viễn – Ninh Bình |
| - Địa chỉ thường trú | Khu đô thị Xa La, Hà Đông, Hà Nội |
| - Điện thoại liên lạc ở cơ quan | (04) 62865483 |
| - Trình độ văn hóa | 12/12 |
| - Trình độ chuyên môn | Kỹ sư xây dựng |
| - Quá trình công tác | Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty CP Đầu tư |
| - 2007 đến tháng 4.2020 | |

- Từ 05.2020 đến nay xây dựng Bạch Đằng TMC
- Chức vụ công tác hiện nay Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Bạch Đằng TMC
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác Phó Tổng giám đốc
- Số cổ phần nắm giữ Không
- Trong đó 48.900 cổ phần.
- + Sở hữu 48.900 cổ phần
- + Đại diện sở hữu 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết 0.10%

2.1.3 Kế toán trưởng - Ông Nguyễn Ngọc Thuận

- Họ và tên
- Số CCCD 030058007894 Cục CS cấp ngày 13/04/2021
- Giới tính Nam
- Ngày tháng năm sinh 26/04/1958
- Nơi sinh Cổ Dũng, Kim Thành, Hải Dương
- Quốc tịch Việt Nam
- Dân tộc Kinh
- Quê quán Cổ Dũng, Kim Thành, Hải Dương
- Địa chỉ thường trú Số 4, ngách 469/18 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan 04) 62865483
- Trình độ văn hóa 12/12
- Trình độ chuyên môn Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác
 - 1979-1987 Kế toán Xí nghiệp 102
 - 1987-1990 Phó phòng Kế toán Xí nghiệp 106
 - 1990-1991 Phó Phòng Kế toán Xí nghiệp lắp máy
 - 1991-2002 Phó phòng Kế toán Công ty XD 18
 - 2002-2019 Kế toán Công ty CP Vinaconex R&D
 - Tháng 01/2022 đến nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC
- Chức vụ công tác hiện nay Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác Không
- Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

1.1 **Những thay đổi trong ban điều hành:** Năm 2022, có thay đổi trong ban điều hành, Miễn nhiệm chức danh kế toán trưởng đối với bà Dương Thị Thủy, bổ nhiệm ông Nguyễn Ngọc Thuận làm kế toán trưởng công ty.

1.2 Số lượng cán bộ công nhân viên:

Tính đến ngày 31/12/2022 số lượng cán bộ công nhân viên Công ty là: 30 người.
Trong đó:

- Trình độ Đại học, cao đẳng, trung cấp : 20 người.
- Công nhân, kỹ thuật, lao động phổ thông: 10 người

Chính sách đối với người lao động:

- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng với quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập,

quan tâm đến đời sống tinh thần cán bộ công nhân viên. Công ty đã xây dựng quỹ trợ cấp mất việc làm, quỹ phúc lợi nhằm thăm hỏi động viên người lao động một cách kịp thời khi gặp khó khăn trong cuộc sống.

- Công ty đã tham gia đóng bảo hiểm xã hội cho toàn bộ cán bộ công nhân viên có hợp đồng lao động từ ba tháng trở lên.

- Hàng năm, Công ty tổ chức sơ kết, tổng kết, khen thưởng để khuyến khích động viên người lao động đã có đóng góp cho Công ty. Mức khen thưởng phụ thuộc vào hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty và hiệu quả kinh tế của tập thể, người lao động. Những cá nhân, đơn vị không hoàn thành nhiệm vụ được giao làm tổn hại đến kinh tế, vật chất, uy tín của Công ty sẽ được xem xét cụ thể và phải chịu các hình thức kỷ luật, phạt tiền, bồi thường bằng vật chất và kinh tế theo nội dung thoả ước lao động tập thể, nội quy lao động của Công ty ban hành.

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

- Các khoản đầu tư lớn:

Công ty đang tiến hành đầu tư Dự án Tổ hợp công trình, căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình Hà Nội bằng hình thức liên danh.

- Các công ty con, công ty liên kết: không có

Tình hình tài chính

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt nam nói riêng vẫn còn những khó khăn sau hậu suy thoái đang trong thời gian hồi phục, Bạch Đằng TMC vẫn phải đương đầu với không ít khó khăn trong năm 2021. Trước tình hình đó Ban Tổng giám đốc chỉ đạo nắm bắt thông tin, linh hoạt kịp thời trong điều hành, quyết đoán nhanh, chính xác trong chiến lược kinh doanh, tổ chức tốt các hoạt động sản xuất kinh doanh.

a, Tình hình tài chính

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Tr. đ	209.388	390.364	86,4%
Doanh thu thuần	Tr. đ	(1.555)	0	0%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tr. đ	(11.230)	(3.965)	64,69%
Lợi nhuận khác	Tr. đ	4.788	3.106	- 35,12%
Lợi nhuận trước thuế	Tr. đ	(6.441)	(858)	91,3 %
Lợi nhuận sau thuế	Tr. đ	(6.441)	(1.638)	74,5 %
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	0	0	0%

b, Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn				
- TSLĐ/ nợ ngắn hạn:	Lần	0,98	0.85	
- Hệ số thanh toán nhanh:				
TSLĐ – Hàng tồn kho/ nợ ngắn hạn	Lần	0,66	0.3	
2. Chỉ tiêu cơ bản về cơ cấu vốn				
- Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	1,13	1,07	

- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	-8,41	-14,05	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay hàng tồn kho\	Lần			
+ giá vốn bán hàng				
+ Hàng tồn kho bình quân				
- Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Đồng			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu	%	0,23	0,05	
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0.031	0,004	
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / doanh thu thuần	%			

4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a, cổ phần

- Tính đến 31/12/2022 Số cổ phần của công ty là : **4.600.000** cổ phần
- **Loại cổ phần:** cổ phần phổ thông.

Tính đến 31/12/2022 số lượng cổ phiếu đang lưu hành như sau:

TT	Loại cổ phiếu lưu hành	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
1	Hạn chế chuyển nhượng		
		35.000	0,76%
1.1	- Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng (Thương hiệu)	35.000	
2	Tự do chuyển nhượng		
		4.565.000	99,24%
	Tổng (1+2)	4.600.000	100%

b, Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông lớn:

TT	Cổ đông	Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ	Địa chỉ
1	Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm	649.000	14.11%	Tầng 2A - Nhà N09B1 - KĐT mới Dịch Vọng - Cầu Giấy Hà Nội
2	Nguyễn Văn Thường	1.146.000	24.9%	P.2002, 24T1, Trung Hòa – Nhân Chính, Hà Nội

Số lượng cổ phiếu còn lại là của cá nhân

c, Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu:

Năm 2022, Vốn chủ sở hữu không có thay đổi gì

d, Giao dịch cổ phiếu quỹ : không có

e, Các chứng khoán khác : không có

I. Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Phân tích tổng quan về hoạt động của Công ty

Một số chỉ tiêu tóm tắt về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2021 được thể hiện trong các bảng số liệu ở mục II. 1

Năm 2022 tiếp tục là một năm gặp nhiều khó khăn của công ty do nhiều yếu tố mà chủ yếu là do ảnh hưởng của dịch covid – 19. Thị trường thế giới và thị trường trong nước có nhiều biến động, giá cả vật liệu xây dựng, lãi suất tiền vay tăng cao, khiến cho Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn. Đứng trước tình hình khó khăn chung Ban Tổng Giám đốc Công ty đã có sự thống nhất chỉ đạo tạo hướng đi cho Công ty chủ động trong sản xuất, tiết kiệm chi phí, tuy nhiên công ty kinh doanh không có lãi

Qua một số chỉ tiêu tài chính cơ bản cho thấy, năm 2022 công ty không có doanh thu do công ty chú trọng công tác chuẩn bị cho việc thực hiện dự án: Tổ hợp công trình, căn hộ, văn phòng và công cộng. Mọi chỉ tiêu trong sản xuất kinh doanh đều không đạt so với kế hoạch. Tuy nhiên, ban Giám đốc công ty đã cố gắng trong việc áp dụng công nghệ tiên tiến trong sản xuất thi công, tiết kiệm chi phí để công ty duy trì hoạt động.

- Những tiến bộ mà Công ty đã đạt được

- Công ty có đội ngũ cán bộ, kỹ sư, công nhân có trình độ, năng động, sáng tạo nhiệt tình đoàn kết và có tinh thần trách nhiệm cao là nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai của Công ty

Năm 2022 Công ty cũng đã tổ chức, sắp xếp lại nhân sự ở nhiều bộ phận chức năng, ban hành quy chế thưởng phạt rõ ràng, ban hành quy chế tiền lương cho người lao động

2. Tình hình tài chính

a, Tình hình tài sản

Việc sử dụng tài sản của công ty được Ban Tổng giám đốc điều hành một cách hợp lý và phục vụ tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty .

b, Tình hình nợ phải trả

- Hiện tại, công ty còn một số công nợ đối với các nhà cung cấp tại các công trường chưa giải quyết dứt điểm được do sự chậm trễ thanh toán của các chủ đầu tư. Ban lãnh đạo công ty đang có các biện pháp tích cực để giải quyết nhanh nhất và dứt điểm đối với các công nợ này.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức

- Thay đổi, sắp xếp lại cơ cấu tổ chức tại Ban Tổng giám đốc, các phòng ban, đơn vị trực thuộc để phù hợp hơn với yêu cầu mới, nhiệm vụ mới

- Ban Tổng giám đốc công ty tiếp tục chỉ đạo áp dụng công nghệ tiên tiến trong sản xuất thi công, tiết kiệm chi phí nhân công.

4. Kế hoạch trong tương lai

Để đáp ứng xu thế hội nhập và phát triển, với quan điểm phát triển bền vững Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bạch Đằng TMC luôn chú trọng đến việc ứng dụng công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng và xác định đó là yếu tố quan trọng để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh. Chuyển dần mô hình sản xuất kinh doanh giảm tỷ lệ trong công tác xây lắp, tăng tỷ trọng công tác đầu tư kinh doanh bất động sản.

Ứng dụng công nghệ 4.0 vào sản xuất kinh doanh, mở rộng thêm các lĩnh vực kinh doanh khác ngoài ngành xây dựng.

Tiếp tục đầu tư phát triển nguồn nhân lực có trình độ, tay nghề cao bằng cách cử cán bộ kỹ thuật đi tham quan tu nghiệp ở trong nước và nước ngoài nhằm học hỏi kỹ thuật tiên tiến nhất về áp dụng tại Công ty. Đặc biệt chú trọng việc thu hút và duy trì đội ngũ cán bộ trẻ có trình độ phù hợp với công nghệ hiện đại và trình độ quản lý tiên tiến.

Cải thiện đời sống và nâng cao thu nhập cho người lao động.....

II. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

Năm 2022 là một năm đầy thách thức và khó khăn cho các doanh nghiệp Việt Nam đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản do ảnh

hưởng của đại dịch covid-19. Trước tình hình khó khăn của kinh tế thế giới nói chung và kinh tế đất nước nói riêng, Hội đồng quản trị đã cố gắng đưa ra các hướng đi mới, các biện pháp tốt nhất nhằm đưa công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của khủng hoảng kinh tế. Hội đồng quản trị đã trực tiếp và thường xuyên định hướng chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện quyết liệt các mục tiêu nhiệm vụ chiến lược kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Năm 2022 các chỉ tiêu kinh doanh của công ty đề ra đều không đạt. Tuy nhiên, Công ty vẫn hoạt động một cách ổn định, lương và các chế độ của cán bộ công nhân viên vẫn được công ty đảm bảo. Công ty đã có những phương hướng hành động tích cực để tạo công ăn việc làm cho CBCNV trong công ty và việc làm cho năm 2022

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Trong năm 2022 Ban tổng giám đốc đã thực hiện tốt các chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Thực hiện đầy đủ các chủ trương, chính sách, kế hoạch mà Hội đồng quản trị đề ra

3. Các kế hoạch Định hướng Hội đồng quản trị

Các giải pháp thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

- Tái cơ cấu lại mô hình tổ chức công ty cho phù hợp với thời điểm hiện tại.
- Nâng cao vai trò, quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT và mỗi thành viên HĐQT đối với công tác quản trị công ty. Bổ xung cán bộ chủ chốt có năng lực lãnh đạo công ty để tái cơ cấu công tác tổ chức công ty.
- Tập trung cao độ thực hiện xây dựng và kinh doanh dự án: Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng. Đẩy doanh thu của công ty năm 2023 lên làm ăn có lãi.
- Giám sát và đôn đốc Ban Tổng giám đốc tăng cường công tác tiếp thị, tìm kiếm việc làm, tăng cường công tác quản lý, chuyên môn, nghiệp vụ, quản lý các công trường đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, đẩy mạnh công tác thu hồi vốn và đưa ra nhiều phương pháp thu hồi vốn hiệu quả.
- Tăng cường quan hệ với ngân hàng để đáp ứng nguồn tín dụng cho Sản xuất kinh doanh.
- Giải quyết dứt điểm tồn đọng nợ các đối tác, khách hàng trong năm 2023.

III. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a, Thành viên và cơ cấu hội đồng quản trị

Năm 2022, Bà Dương Thị Thủy xin rút khỏi Hội đồng quản trị công ty, đại hội đồng cổ đông công ty đã bầu bổ xung ông Nguyễn Văn Huấn làm Ủy viên hội đồng quản trị thay cho bà Dương Thị Thủy. Danh sách Ủy viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025 như sau:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Ông Nguyễn Văn Thường | - Chủ tịch HĐQT |
| 2. Ông Nguyễn Văn Hợp | - UV Thường trực HĐQT |
| 3. Ông Đinh Quang Chiến | - UV HĐQT |
| 4. Ông Nguyễn Văn Huấn | - UV HĐQT |
| 5. Ông Tạ Văn Tú | - UV HĐQT |

Cơ cấu như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết	Số chức danh HĐQT tại công ty khác	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Thường	Chủ tịch HĐQT	24,9%	0	Thành viên độc lập
2	Nguyễn Văn Hợp	Thành viên HĐQT	0.41%	0	Thành viên độc lập
3	Nguyễn Văn Huấn	Thành viên HĐQT	0.16%	0	Thành viên độc lập

4	Tạ Văn Tú	Thành viên HĐQT	0,18%	0	Thành viên không tham gia điều hành
5	Đình Quang Chiến (Ủy quyền của Công ty CP Phát triển Đô Thị Từ Liêm)	Thành viên HĐQT	14.1%	0	Thành viên không tham gia điều hành

Danh sách và thông tin các thành viên hội đồng quản trị: Gồm 5 thành viên

1. Ông Nguyễn Văn Thường - Chủ tịch HĐQT (xem mục 2.1.1)

2. Ông Nguyễn Văn Hợp – Ủy viên HĐQT

- Họ và tên **Nguyễn Văn Hợp**
- Số CMND **036064003186** Ngày cấp: 27/07/2017
Nơi cấp: C.A Hà Nội
- Giới tính **Nam**
- Ngày tháng năm sinh **16/08/1964**
- Nơi sinh **Nam Định**
- Quốc tịch **Việt Nam**
- Dân tộc **Kinh**
- Quê quán **Ý Yên, Nam Định**
- Địa chỉ thường trú **Đại Kim, Q.Hoàng Mai, H/Nội**
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan **(04) 62865483**
- Trình độ văn hóa **12/12**
- Trình độ chuyên môn **Kế toán**
- Quá trình công tác
 - 2020 đến nay **Ủy viên Hội Đồng Quản Trị**
 - Chức vụ công tác hiện nay **Ủy viên Hội Đồng Quản Trị**
 - Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác **Không**
 - Số cổ phần nắm giữ **190.450 cổ phần**
- Trong đó**
 - + Sở hữu **190.450 cổ phần**
 - + Đại diện sở hữu **0 cổ phần**
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết **0,41%**

3. Ông Nguyễn Văn Huấn - Ủy Viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên **Nguyễn Văn Huấn**
- Số CMND **038082014219** Ngày cấp: 04/11/2021
Nơi cấp: Cục cảnh sát
- Giới tính **Nam**
- Ngày tháng năm sinh **16/03/1982**
- Nơi sinh **Thanh Hóa**

Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Thiệu Hóa, Thanh Hóa
Địa chỉ thường trú	An Hạ, An Thượng, Hoài Đức, Hà Nội
Điện thoại liên lạc ở cơ quan	(04) 62865483
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân khoa học
Quá trình công tác	
- 2006- tháng 3.2022	Làm việc tại Công ty CP Đầu tư XD Bạch Đằng TMC
Từ tháng 04/2022 đến nay	Ủy viên Hội Đồng Quản Trị
Chức vụ công tác hiện nay	Ủy viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần nắm giữ	74.390 cổ phần

Trong đó

+ Sở hữu	74.390 cổ phần
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phần
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	0,16%

4. Ông Tạ Văn Tú - Ủy Viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên	Tạ Văn Tú	
- Số CMND	013319144	Ngày cấp: 03/07/2010 Nơi cấp: C.A Hà Nội
- Giới tính	Nam	
- Ngày tháng năm sinh	26/12/1980	
- Nơi sinh	Ninh Bình	
- Quốc tịch	Việt Nam	
- Dân tộc	Kinh	
- Quê quán	Gia Lập – Gia Viễn – Ninh Bình	
- Địa chỉ thường trú	123 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội	
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan	(04) 62865483	
- Trình độ văn hóa	Đại Học	
- Trình độ chuyên môn	Luật Sư	
- Quá trình công tác		
- 2006 đến 2014	Làm việc tại công ty CP đầu tư XD Bạch Đằng TMC	
- 2014 đến nay	Làm việc tại công ty CP đầu tư XD Bạch Đằng TMC (không thường xuyên)	
- Chức vụ công tác hiện nay	Ủy viên thường trực Hội Đồng Quản Trị kiêm	

- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Thư ký chủ tịch HĐQT	
Số cổ phần nắm giữ	Chủ tịch HĐQT Công ty Luật Á Châu Việt	
Trong đó	49.000 cổ phần	
+ Sở hữu	49.000 cổ phần	
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phần	
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	1,02%	
5. Ông Đinh Quang Chiến - Ủy Viên Hội đồng quản trị		
- Họ và tên	Đinh Quang Chiến	
- Số CMND	036067004550	Ngày cấp: 18/6/2019 Nơi cấp: C.A Hà Nội
- Giới tính	Nam	
- Ngày tháng năm sinh	18/05/1967	
- Nơi sinh	Hải Quang, Hải Hậu, Nam Định	
- Quốc tịch	Việt Nam	
- Dân tộc	Kinh	
- Quê quán	Hải Quang, Hải Hậu, Nam Định	
- Địa chỉ thường trú	P1705 nhà N9B1, KĐT M Dịch Vọng, tổ 49, P. Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN	
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan		
- Trình độ văn hóa	12/12	
- Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán	
- Quá trình công tác		
- 2010 đến tháng 3/2019	Ủy viên HĐQT Công ty CP Phát triển Đô Thị Từ Liêm	
- Từ 04/2019 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Đô Thị Từ Liêm	
- Chức vụ công tác hiện nay	Ủy viên Hội Đồng Quản Trị	
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	không	
Số cổ phần nắm giữ	649.000 cổ phần	
Trong đó		
+ Sở hữu	649.000 cổ phần	
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phần	
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	14.1%	

b, Các tiêu ban của Hội đồng quản trị :

Thư ký công ty: Ông Tạ Văn Tú

c, Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã thực hiện ngay các hoạt động quản trị, điều hành công ty. Hội đồng quản trị trực tiếp kiểm tra giám sát và chỉ đạo ban Tổng giám đốc thực hiện các mục tiêu nhiệm vụ chiến lược kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra. Hội đồng quản trị còn trực tiếp chỉ đạo một số công trình trọng điểm, công trình lớn và các dự án đầu tư của công ty.

Sau Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã họp các phiên thường kỳ và bất thường để xem xét và quyết định một số vấn đề có liên quan đến công tác quản trị và chỉ đạo triển khai các hoạt động của công ty.

Năm 2022, Hội đồng quản trị đã ban hành và thông qua 04 văn bản Quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị liên quan đến công tác quản trị điều hành và thay đổi nhân sự ban Tổng giám đốc công ty. Các văn bản được thông qua cuộc họp HĐQT, được các thành viên HĐQT nhất trí cao, được ban hành đúng pháp luật và có giá trị thực thi cao.

Trong quan hệ với các cổ đông, HĐQT luôn thông tin kịp thời các hoạt động sự kiện của công ty đến các cổ đông qua báo chí, qua website của công ty, qua đường công văn ... Ban thư ký của công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về công bố thông tin theo quy định của pháp luật và đã thực hiện các thông báo, trả lời ý kiến cổ đông, đảm bảo các thông tin chính thức được đến với cổ đông.

d, Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành gồm 2 thành viên:

1. Ông Tạ Văn Tú : Không làm việc tại công ty
2. Ông Đinh Quang Chiến : Không làm việc tại công ty

e, Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Ban thư ký công ty đóng góp vai trò giúp việc tích cực cho Hội đồng quản trị, đảm bảo việc tổ chức các cuộc họp HĐQT được thực hiện theo đúng thể thức và các nghị quyết của HĐQT được ban hành phù hợp với quy định của pháp luật và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Ban thư ký công ty cũng hoạt động tích cực trong việc cung cấp thông tin để thực hiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật đến các cổ đông và là cầu nối giữa Hội đồng quản trị và ban Tổng giám đốc.

f, Danh sách thành viên HĐQT được đào tạo về quản trị công ty

TT	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức vụ	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Thương	1960	Kỹ sư xây dựng	Chủ tịch HĐQT	Tham gia chương trình về quản trị công ty
2	Đinh Quang Chiến	1967	Cử nhân kế toán	Thành viên HĐQT	Tham gia chương trình về quản trị công ty
3	Nguyễn Văn Huấn	1982	Cử nhân khoa học	Thành viên HĐQT	Tham gia chương trình về quản trị công ty
4	Tạ Văn Tú	1980	Luật sư	Thành viên HĐQT	Tham gia chương trình về quản trị công ty
5	Nguyễn Văn Hợp	1964	Cử nhân kế toán	Thành viên HĐQT	Tham gia chương trình về quản trị công ty

2. Ban kiểm soát

a, Thành viên Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết	Ghi chú
1	Đặng Thị Nụ	Trưởng ban KS	0,11%	
2	Hà Trung Văn	Thành viên Ban KS	0%	
3	Lê Thị Thuý	Thành viên Ban KS	0,37%	

Danh sách Ban kiểm soát : Gồm 3 thành viên**1. Trưởng ban Kiểm Soát - Bà Đặng Thị Nụ**

- Họ và tên **Đặng Thị Nụ**
- Số CMND 011996437 Ngày cấp:10/05/2012
Nơi cấp:C.A Hà Nội
- Giới tính Nữ
- Ngày tháng năm sinh 06/01/191966
- Nơi sinh Trục Thái-Trục Ninh-Nam Định
- Quốc tịch Việt Nam
- Dân tộc Kinh
- Quê quán Trục Thái-Trục Ninh-Nam Định
- Địa chỉ thường trú Số 16-Ngõ18-Khuong Hạ-Khuong Đình- Thanh Xuân-HN
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan
- Trình độ văn hóa 12/12
- Trình độ chuyên môn Cử nhân kinh tế - chuyên ngành kế toán DN
- Quá trình công tác
- 1986 đến nay Tổng công ty công trình giao thông 8
- Chức vụ công tác hiện nay Trưởng ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác Không
- Số cổ phần nắm giữ 5.000 cổ phần
- Trong đó**
- + Sở hữu 5.000 cổ phần
- + Đại diện sở hữu
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết 0,11%

2. Ủy Viên BKS - Ông Hà Trung Văn

- Họ và tên
- Số CMND 011962851 Ngày cấp: 03/02/2010
Nơi cấp: C.A HN

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/10/1981
- Nơi sinh: 35 Hàng Bạc – Hoàn Kiếm – Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: 35 Hàng Bạc – Hoàn Kiếm – Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 35 Hàng Bạc – Hoàn Kiếm – Hà Nội
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan: (04) 62865483
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - 2014 đến nay: Cán bộ CTCP Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Trong đó

- + Sở hữu: 0 cổ phần
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0%

3. Ủy Viên BKS - Bà Lê Thị Thúy

- Họ và tên: **Lê Thị Thúy**
- Số CMND: 164095055
- Ngày cấp: 02/03/2012
- Nơi cấp: C.A Ninh Bình
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 27/11/1981
- Nơi sinh: Ninh Xuân – Hoa Lư - Ninh Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Ninh Xuân – Hoa Lư – Ninh Bình
- Địa chỉ thường trú: Số 164 Chiến Thắng - Minh Khai - Nam Thành – Ninh Bình
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan: (04) 62865483
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử Nhân Ngoại Ngữ - Đại học Ngoại ngữ - quốc gia Hà Nội
- Quá trình công tác:

- 2006 đến nay:	Nhân viên Phòng tổ chức hành chính Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC
- Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:	Không
- Số cổ phần nắm giữ:	172.186 cổ phần
Trong đó	
+ Sở hữu:	172.186 cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	0.37%

b, Hoạt động Ban kiểm soát:

Trong quá trình hoạt động Ban kiểm soát đã tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty, với nhiệm vụ giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc theo những nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Trong năm 2022, ban kiểm soát đã tiến hành 02 cuộc họp để đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, ban Tổng giám đốc và đã nắm rõ việc hoạt động của công ty trong năm 2022.

3. Các Giao dịch, thù lao và các lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

a, Lương, thưởng, thù lao và các lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

Việc trả lương, thưởng các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát làm việc tại công ty trả theo Quy chế tiền lương, thu nhập của công ty áp dụng cho toàn thể cán bộ, công nhân viên thuộc khối phòng ban và các đơn vị phục vụ hưởng lương theo khối phòng ban.

- Các khoản thù lao ngoài lương như sau: Năm 2022 không trả thù lao cho HĐQT và ban kiểm soát theo quyết định tại Đại hội đồng cổ đông 2021

b, Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Năm 2022 cổ đông nội bộ không có giao dịch cổ phiếu.

c, Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Trong năm 2022, cổ đông nội bộ không có hợp đồng hoặc giao dịch nào

d, Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Trong năm 2022, công ty thực hiện tốt các quy định về quản trị công ty theo pháp luật hiện hành

HĐQT đã tổ chức họp đại hội cổ đông thường niên vào tháng 4/2022 và đã thực hiện các trình tự theo quy định.

VI. Báo cáo tài chính

Bản báo cáo kiểm toán đầy đủ đã gửi TTGDCK Hà Nội, Ủy ban chứng khoán Nhà nước theo quy định.

1. Ý kiến kiểm toán:

a. Kiểm toán độc lập:

- **Đơn vị kiểm toán:** Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)

Địa chỉ : 706A5 – Làng quốc tế Thăng Long – Cầu Giấy – Hà Nội

Điện thoại : 043.7931428

Fax : 043.7931429

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng - 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.

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.

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
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		357.323.436.215	192.490.084.495
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	45.363.950.064	1.024.860.413
1.	Tiền	111		45.363.950.064	1.024.860.413
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.000.000.000	-
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	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41.701.419.931	72.395.628.208
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		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	230.258.066.220	118.521.289.458
1.	Hàng tồn kho	141		230.258.066.220	118.521.289.458
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		-	548.306.416
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	548.306.416
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		33.041.038.602	16.898.879.574
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210			
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		-	-
II.	Tài sản cố định	220		2.884.732.005	16.824.056.255
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		-	-
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		30.156.306.597	74.823.319
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		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		390.364.474.817	209.388.964.069

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		420.266.261.165	237.652.168.978
I.	Nợ ngắn hạn	310		418.769.822.395	112.338.556.929
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
II.	Nợ dài hạn	330		1.496.438.770	125.313.612.049
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
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(29.901.786.348)	(28.263.204.909)
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.18	(29.901.786.348)	(28.263.204.909)
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)
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		390.364.474.817	209.388.964.069

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

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.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	-	(1.555.500.268)
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	(1.555.500.268)
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	-	5.397.536.312
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	(6.953.036.580)
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.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.965.514.132)	(11.230.023.585)
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.	Lợi nhuận khác	40		3.106.864.224	4.788.138.972
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(858.649.908)	(6.441.884.613)
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.08	779.931.531	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(1.638.581.439)	(6.441.884.613)
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	(356)	(1.400)
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(356)	(1.400)

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

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
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		(858.649.908)	(6.441.884.613)
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		(6.018.301.791)	(12.328.043.235)
-	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		105.570.770.200	(26.711.755.727)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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		17.471.454.600	(31.134.318.604)

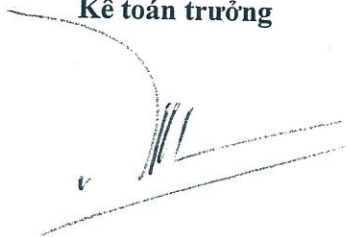
STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		37.495.105.000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

Người lập biểu



Đặng Thị Thúy Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Thuận

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thường

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.

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

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.

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

01. Tiền

Đơn vị tính: VND

	<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
Cộng	<u>45.363.950.064</u>	<u>1.024.860.413</u>

02. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	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				
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	-	-	-	-
Cộng	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-

(*): 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.

03. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	14.515.519.650	14.535.497.650
- 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. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	14.515.519.650	14.535.497.650

04. Phải thu về cho vay

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

05. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	20.895.193.360	10.784.924.435
- 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
a. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	20.895.193.360	10.784.924.435

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

06. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	30.491.385.305	(9.685.158.734)	39.478.860.507	(9.668.156.734)
- 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. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	30.491.385.305	(9.685.158.734)	39.478.860.507	(9.668.156.734)

Đơn vị tính: VND

07. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Nợ phải thu khách hàng quá hạn	14.515.519.650	(14.515.519.650)	-	14.535.497.650	(14.535.497.650)	-
- Công ty Liên doanh XD Hà Nội - Bắc Kinh	1.775.903.393	(1.775.903.393)	-	1.775.903.393	(1.775.903.393)	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT XD Ba Đình	1.339.954.525	(1.339.954.525)	-	1.339.954.525	(1.339.954.525)	-
- Cục thuế Hải Phòng	1.062.098.579	(1.062.098.579)	-	1.062.098.579	(1.062.098.579)	-
- Công ty Cổ phần Y dược VIMEFAHR	4.846.214.745	(4.846.214.745)	-	4.846.214.745	(4.846.214.745)	-
- Công ty Cổ phần Thép Cửu Long	976.829.071	(976.829.071)	-	976.829.071	(976.829.071)	-
- Công ty Cổ phần TCT Xây lắp đầu khí Nghệ An	2.355.033.546	(2.355.033.546)	-	2.375.011.546	(2.375.011.546)	-
- Đối tượng khác	2.159.485.791	(2.159.485.791)	-	2.159.485.791	(2.159.485.791)	-
Nợ phải thu ngắn hạn khác quá hạn	9.685.158.734	(9.685.158.734)	-	9.668.156.734	(9.668.156.734)	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT & XD TM Đông Cường	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000	(500.000.000)	-
- Ông Nguyễn Thành Chung	3.970.297.375	(3.970.297.375)	-	3.951.295.375	(3.951.295.375)	-
- Ông Trần Thanh Việt	2.291.793.599	(2.291.793.599)	-	2.291.793.599	(2.291.793.599)	-
- Ông Hà Đức Thảo	709.185.851	(709.185.851)	-	709.185.851	(709.185.851)	-
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	482.742.177	(482.742.177)	-	482.742.177	(482.742.177)	-
- Ông Trần Văn Suong	900.000.000	(900.000.000)	-	900.000.000	(900.000.000)	-
- Đối tượng khác	831.139.732	(831.139.732)	-	833.139.732	(833.139.732)	-
Cộng	24.200.678.384	(24.200.678.384)	-	24.203.654.384	(24.203.654.384)	-

08. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	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	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình phát sinh từ những năm trước (*)	32.801.806.305	-	33.930.300.961	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Tổ hợp công trình căn hộ, văn phòng và công cộng tại Xuân Đình (**)	197.456.259.915	-	82.518.905.978	-
- Thành phẩm	-	-	1.975.457.831	-
- Hàng hoá	-	-	38.456.052	-
Cộng	230.258.066.220	-	118.521.289.458	-

(*) : 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 m². 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 m²; Công ty Cổ phần Bất động sản VIMEDIMEX chịu trách nhiệm đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án là 25.664 m². Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn thi công.

09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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
I. Nguyên giá					
<i>Số dư đầu năm</i>	989.305.551	26.454.438.209	1.544.173.448	52.430.000	29.040.347.208
- 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	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	308.863.636	362.000.000	3.882.147.645	52.430.000	4.605.441.281
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
<i>Số dư đầu năm</i>	265.591.659	26.454.438.209	1.544.173.448	52.430.000	28.316.633.316
- 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	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	44.763.631	362.000.000	1.261.515.645	52.430.000	1.720.709.276
III. Giá trị còn lại					
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	723.713.892	-	-	-	723.713.892
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	264.100.005	-	2.620.632.000	-	2.884.732.005

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.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

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

11. Chi phí trả trước

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

12. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	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
a. Vay ngắn hạn						
- <i>Vay đối tượng khác</i>						
+ Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng ^(a)		49.395.775.702	100.000.000		24.767.405.000	9.295.775.702
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Vimedimex		49.395.775.702	100.000.000		24.767.405.000	9.295.775.702
+ Bà Nguyễn Thị Thêu ^(b)		100.000.000	100.000.000		-	-
+ Các đối tượng thuộc dự án Xuân Đỉnh ^(c)		9.295.775.702	-		-	9.295.775.702
+ Bà Nguyễn Thị Thêu ^(b)		40.000.000.000	-		-	-
+ Các đối tượng thuộc dự án Xuân Đỉnh ^(c)		-	-		24.767.405.000	-
b. Vay dài hạn						
Từ 1 năm đến 5 năm		103.565.764.478	-		37.495.105.000	141.060.869.478
- <i>Vay đối tượng khác</i>						
+ Các đối tượng thuộc dự án Xuân Đỉnh		103.565.764.478	-		37.495.105.000	141.060.869.478
- <i>Vay đối tượng khác</i>						
+ Các đối tượng thuộc dự án Xuân Đỉnh		103.565.764.478	-		37.495.105.000	141.060.869.478
Cộng		152.961.540.180	100.000.000		62.262.510.000	150.356.645.180

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

^(a) Khoản vay Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng 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.TT/VV/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.

13. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

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

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
• Người mua trả tiền trước				
- Người mua trả tiền trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	320.014.496.944	320.014.496.944	12.983.898.806	12.983.898.806
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	314.558.198.138	314.558.198.138	7.527.600.000	7.527.600.000
- Công ty Cổ phần Xi Măng Bim Sơn	2.116.527.784	2.116.527.784	2.116.527.784	2.116.527.784
- Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Cửu Long	1.396.500.895	1.396.500.895	1.396.500.895	1.396.500.895
- Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng	849.161.436	849.161.436	849.161.436	849.161.436
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	184.738.785	184.738.785	184.738.785	184.738.785
• Người mua trả tiền trước	909.369.906	909.369.906	909.369.906	909.369.906
Cộng	-	-	-	-
	320.014.496.944	320.014.496.944	12.983.898.806	12.983.898.806

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	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	-	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (thu tiền theo tiến độ)	-	-	3.335.709.996	3.335.709.996	-	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong năm từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	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	-	-
Cộng	-	190.940.126	21.909.958.483	20.085.938.576	-	2.014.960.033

16. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	7.083.524.794	2.434.652.184
- 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. Dài hạn	1.496.438.770	21.747.847.571
- Lãi vay của dự án (*)	1.496.438.770	21.747.847.571
Cộng	8.579.963.564	24.182.499.755

(*): 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>
a. Ngắn hạn	12.859.005.359	44.837.783.800
- 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. Dài hạn	-	-
Cộng	12.859.005.359	44.837.783.800

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

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
Số dư đầu năm trước	46.000.000.000	4.118.298.000	1.789.516.825	(73.729.135.121)	(21.821.320.296)
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(6.441.884.613)	(6.441.884.613)
Tăng khác	-	-	-	-	-
Trả cổ tức	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	46.000.000.000	4.118.298.000	1.789.516.825	(80.171.019.734)	(28.263.204.909)
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	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	46.000.000.000	4.118.298.000	1.789.516.825	(81.809.601.173)	(29.901.786.348)

(*) 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.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	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
Cộng	46.000.000.000	100	46.000.000.000	100

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
+ Cổ phiếu phổ thông	4.600.000	4.600.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.600.000	4.600.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.600.000	4.600.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* 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
Cộng	-	(1.555.500.268)

02. Giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: VND

- Giá vốn hợp đồng xây dựng
Cộng

Năm nay	Năm trước
-	5.397.536.312
-	5.397.536.312

03. Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
Cộng

Năm nay	Năm trước
974.863.209	529.317.760
974.863.209	529.317.760

04. Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay
Cộng

Năm nay	Năm trước
36.618.530	3.896.783.268
36.618.530	3.896.783.268

05. Thu nhập khác

- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ
- Nợ xác định không phải trả
- Thu tiền phí chuyển nhượng
- Các khoản khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
4.397.222.832	136.363.636
1.054.635.768	8.449.801.817
550.000.000	-
305.582.799	-
6.307.441.399	8.586.165.453

06. Chi phí khác

- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính và phạt
chậm nộp thuế
- Khấu hao tài sản cố định không sử dụng
- Chi phí công trình không còn thực hiện
- Xử lý tổn thất hàng tồn kho
Cộng

Năm nay	Năm trước
-	349.960.780
-	14.475.001
1.128.494.656	3.433.590.700
2.072.082.519	-
3.200.577.175	3.798.026.481

07. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí dự phòng
- Các khoản chi phí khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
2.932.979.167	1.271.718.511
-	38.792.223
1.794.380.249	221.650.836
(2.976.000)	(720.725.901)
179.375.395	98.085.828
4.903.758.811	909.521.497

08. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
- 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	-	-
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	779.931.531	-

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

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

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:

	Năm nay	Năm trước
- 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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(356)	(1.400)

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:

	Năm nay	Năm trước
- 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
Lãi suy giảm trên cổ phiếu

(356)

(1.400)

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	-
Cộng	4.903.758.811	589.784.833

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.

Bên liên quan

Bà Dương Thị Thủy

Ông Tạ Văn Tú

Bà Trần Thị Bé

Bà Nguyễn Thị Thêu

Mối quan hệ

Ủy viên HĐQT, kế toán trưởng từ ngày 05/02/2017

Ủy viên HĐQT

Vợ ông Nguyễn Văn Thường - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

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
Lãi tiền vay		
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
Vay ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Thêu	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay dài hạn		
Bà Dương Thị Thủy	-	453.000.000
Ông Tạ Văn Tú	-	408.000.000
Bà Trần Thị Bé	-	2.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Thêu	7.035.616.439	2.235.616.438
Cộng nợ phải trả	47.035.616.439	45.096.616.438

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>
Năm nay				
Ông Nguyễn Văn Thường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	487.272.727	6.000.000	493.272.727
Ông Nguyễn Văn Hợp	Thành viên HĐQT	285.828.994	6.000.000	291.828.994
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
		1.450.402.252	24.000.000	1.474.402.252
Năm trước				
Ông Nguyễn Văn Thường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	214.665.455	5.000.000	219.665.455
Ông Nguyễn Văn Hợp	Thành viên HĐQT	135.181.091	5.000.000	140.181.091
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
		662.057.887	20.000.000	682.057.887

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 Đằng	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>
Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng		
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>
Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng		
+ 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
Cộng nợ phải trả	920.349.369	610.812.309

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 Cộng
- 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
Số dư tại ngày 31/12/2022				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	19.750.862.763	285.249.661.990	-	305.000.524.753
- Tài sản không phân bổ				85.363.950.064
Tổng tài sản	19.750.862.763	285.249.661.990		390.364.474.817
- 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
Tổng nợ phải trả	17.768.268.375	402.356.214.311		420.266.261.165

Năm trước		Đơn vị tính: VND
-	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	-
-	Lợi nhuận từ hoạt động KD	4.113.499.398
-	Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	(4.113.499.398)
-	Tổng chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-
		30.362.318
		22.904.906
		53.267.224
	Số dư tại ngày 31/12/2021	
-	Tài sản trực tiếp của bộ phận	110.277.267.335
-	Tài sản không phân bổ	-
	Tổng tài sản	110.277.267.335
-	Nợ phải trả bộ phận	196.056.177.815
-	Nợ phải trả không phân bổ	-
	Tổng nợ phải trả	196.056.177.815
	Khu vực địa lý:	
	Toàn bộ hoạt động của Công ty chi diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.	
		208.364.103.656
		1.024.860.413
		209.388.964.069
		237.372.691.676
		279.477.302
		237.652.168.978

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý		
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
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	(*)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.000.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	113.373.713.259	(24.200.678.384)	26.007.657.000	(24.203.654.384)	(24.203.654.384)	-

	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính						
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	(*)	(*)	(*)	(*)
Cộng	97.556.841.736	223.776.823.368	(*)	(*)	(*)	(*)

(*): 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.

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:

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

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 tương 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>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Số cuối năm				Cộng
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	6.811.852.690	1.768.110.874	-	8.579.963.564
Các khoản phải trả khác	12.727.105.261	-	-	12.727.105.261
Cộng	<u>95.788.730.862</u>	<u>1.768.110.874</u>	-	<u>97.556.841.736</u>
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	1.940.899.731	-	-	1.940.899.731

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Đơn vị tính: VND
Vay và nợ	56.671.265.105	103.565.764.478	-	Cộng
Chi phí phải trả	2.434.652.184	21.747.847.571	-	160.237.029.583
Các khoản phải trả khác	37.416.394.299	-	-	24.182.499.755
Cộng	98.463.211.319	125.313.612.049	-	37.416.394.299
				223.776.823.368

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
Bảng cân đối kế toán				
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Hàng tồn kho	100	109.971.178.517	82.518.905.978	192.490.084.495
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
TÀI SẢN DÀI HẠN				
Tài sản dở dang dài hạn	200	99.417.785.552	(82.518.905.978)	16.898.879.574
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)	-
Phải trả ngắn hạn khác (**)	319	37.562.294.397	7.275.489.403	44.837.783.800
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (**)	320	56.671.265.105	(7.275.489.403)	49.395.775.702
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
- 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 TSCD 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

(*) 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 Đỉnh, 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, đôn 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 Thuận



Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Thường

