

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số : **39** /2023/CV-DCF  
"V/v Báo cáo tài chính riêng  
năm 2022".

-----oOo-----  
Tp.HCM, ngày **23** tháng **03** năm 2023

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi :** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**
- Mã chứng khoán: DCF
- Trụ sở : 28 Mạc Đĩnh Chi – P.Đa Kao – Quận 1 – TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028.38230276 - Fax: 028.38225050
- Địa chỉ Webside công bố thông tin : [www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin :  
. Bà **HUỲNH THỊ NGỌC THỊNH**  
. Chức vụ: Người phụ trách quản trị công ty.
- Loại thông tin công bố: Định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:**

**Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.**

Thông tin này đã được Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn [www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 trân trọng thông báo.

Tài liệu đính kèm:  
Báo cáo tài chính riêng năm 2022

Nơi nhận:  
- Như trên  
- Lưu VT.

**Đại diện tổ chức**  
**Người được ủy quyền công bố thông tin**  
(Ký ghi rõ họ tên)



**HUỲNH THỊ NGỌC THỊNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

**Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
đã được kiểm toán**



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	07 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 – 41

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 12 ngày 12 tháng 12 năm 2022.

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 002/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/11/2022 đã thông qua phương án phát hành 15.000.000 cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ với giá bán thỏa thuận nhưng không thấp hơn 10.000 đ/cp, đến thời điểm hiện tại việc phát hành cổ phiếu chưa thực hiện.

Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 12/01/2023 đã quyết định chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Decofi. Ngày 14/01/2023 Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn.

Ngoài ra không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

### Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch	Từ 28/02/2023
Ông Hoàng Văn Thắng	Chủ tịch	Đến 28/02/2023
Ông Phan Duy Quang	Phó chủ tịch	Từ 15/04/2022
Ông Nguyễn Bá Thọ	Phó chủ tịch	Từ 15/04/2022
Ông Hoàng Văn Thắng	Thành viên	
Ông Hồng Tài	Thành viên	Đến 15/04/2022
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên	Từ 11/11/2022
Ông Lê Dương Thế Hùng	Thành viên	Đến 15/04/2022
Ông Đặng Vĩnh Thọ	Thành viên	Đến 11/11/2022
Ông Phạm Hùng Cường	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồng Tài	Tổng Giám đốc	Đến 19/05/2022
Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	Từ 19/05/2022
	Phó Tổng Giám đốc	Từ 07/03/2022 đến 19/05/2022
Ông Lưu Trung Thạch	Phó Tổng Giám đốc	Đến 01/03/2022
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/09/2022

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên	
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	Từ 15/04/2022
Ông Đồng Việt Hưng	Thành viên	Đến 15/04/2022

Người đại diện theo pháp luật

Ông Hồng Tài	Tổng Giám đốc	Đến 08/05/2022
Ông Hoàng Văn Thắng	Chủ tịch	Từ 09/05/2022 đến 11/12/2022
Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	Từ 23/06/2022

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### **Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, 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 riêng, 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;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- 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 riêng.

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 riêng 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.





Số: 87/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1, được lập ngày 17/03/2023, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng.

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 của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)  
Phó Giám đốc**



**Lê Hồng Đào**  
Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Chí Thanh**  
Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 2819-2019-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>416.270.503.507</b>	<b>128.500.746.236</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.490.199.902</b>	<b>7.930.958.888</b>
1. Tiền	111		7.490.199.902	7.930.958.888
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>326.563.303.198</b>	<b>32.946.976.795</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	117.954.634.950	16.307.778.958
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.758.940.363	16.287.052.667
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HỖXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	193.849.727.885	352.145.170
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>59.391.629.211</b>	<b>64.899.188.614</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	59.391.629.211	64.899.188.614
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.825.371.196</b>	<b>22.723.621.939</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	929.804.115	30.796.615
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.895.567.081	22.692.825.324
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>88.193.697.636</b>	<b>273.385.961.581</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>247.650.000</b>	<b>191.358.649.315</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	247.650.000	191.358.649.315
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.090.695.321</b>	<b>30.056.003.551</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	44.357.596.009	22.273.461.769
- Nguyên giá	222		65.534.956.637	40.937.527.107
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.177.360.628)	(18.664.065.338)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	1.959.684.660	-
- Nguyên giá	225		2.218.272.727	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(258.588.067)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7.773.414.652	7.782.541.782
- Nguyên giá	228		11.428.730.889	11.184.670.889
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.655.316.237)	(3.402.129.107)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>239.260.800</b>	<b>24.577.780.550</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	239.260.800	24.577.780.550
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.3	<b>25.308.836.226</b>	<b>25.104.055.346</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.691.163.774)	(4.895.944.654)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.307.255.289</b>	<b>2.289.472.819</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	8.307.255.289	2.289.472.819
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>504.464.201.143</b>	<b>401.886.707.817</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>217.049.840.067</b>	<b>121.517.610.458</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>207.366.629.427</b>	<b>111.526.901.918</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	71.005.344.898	44.380.046.817
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	8.424.512.986	38.348.422.015
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.426.301.965	69.414.387
4. Phải trả người lao động	314		4.441.586.720	501.980.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	23.272.366.711	1.294.801.761
6. Doanh thu chưa thực hiện	318		54.545.455	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	1.303.213.559	3.092.043.128
8. Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	320	V.17	95.431.624.671	23.833.061.348
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.132.462	7.132.462
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>9.683.210.640</b>	<b>9.990.708.540</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	3.890.000.000	3.994.121.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	5.793.210.640	5.996.586.940
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>287.414.361.076</b>	<b>280.369.097.359</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>287.414.361.076</b>	<b>280.369.097.359</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.873.505.300	100.873.505.300
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		29.100.496.283	29.100.496.283
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.440.359.493	395.095.776
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		395.095.776	(1.740.272.260)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.045.263.717	2.135.368.036
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>504.464.201.143</b>	<b>401.886.707.817</b>

Người lập biểu

Đặng Thị Xinh

Kế toán trưởng

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	344.684.306.477	62.338.523.159
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		344.684.306.477	62.338.523.159
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	308.860.777.594	51.724.379.345
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.823.528.883	10.614.143.814
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.177.181	7.584.674.694
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.957.953.139	2.292.795.593
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.909.019.019	1.203.973.303
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	160.239.030	76.494.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21.674.148.434	13.082.081.219
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.062.365.461	2.747.447.696
11. Thu nhập khác	31	VI.7	823.875.175	54.028.396
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.063.194.405	391.406.231
13. Lợi nhuận khác	40		(239.319.230)	(337.377.835)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.823.046.231	2.410.069.861
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.777.782.514	274.701.825
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.045.263.717	2.135.368.036

Người lập biểu

Đặng Thị Xinh

Kế toán trưởng

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.823.046.231	2.410.069.861
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.299.970.604	2.300.366.800
- Các khoản dự phòng	03		(204.780.880)	920.151.744
- 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		(376.631.726)	(7.584.674.694)
- Chi phí lãi vay	06		4.909.019.019	1.203.973.303
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.450.623.248	(750.112.986)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(101.529.837.027)	(204.115.028.184)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.507.559.403	(52.714.288.938)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		22.898.930.010	37.952.791.085
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.468.289.978)	(304.309.241)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.995.429.976)	(331.507.551)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(297.756.481)	(250.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(67.434.200.801)</b>	<b>(220.512.455.815)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.487.369.889)	(24.748.089.445)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		345.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.177.181	7.584.674.694
<b>Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(2.110.738.163)</b>	<b>(17.163.414.751)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. 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		-	202.068.205.300
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		117.083.158.787	45.458.267.288
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(47.304.671.464)	(15.628.619.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(518.804.845)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(155.502.500)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>69.104.179.978</b>	<b>231.897.853.588</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(440.758.986)</b>	<b>(5.778.016.978)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>7.930.958.888</b>	<b>13.708.975.866</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>7.490.199.902</b>	<b>7.930.958.888</b>

Người lập biểu

Đặng Thị Xinh

Kế toán trưởng

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2022

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 12 ngày 12 tháng 12 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022: 161 người (đầu năm 80 người).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:

Do đặc thù của Công ty xây dựng nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là không cố định.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kết cấu thép Decofi	Sản xuất cấu kiện dùng cho xây dựng, mua bán vật liệu xây dựng, xây dựng...	15.000.000.000	100%	100%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	Xây dựng...	15.000.000.000	100%	100%

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Trong năm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính riêng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. 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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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

#### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với tiền tệ sử dụng trong kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh, trên cơ sở sau:

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;

Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ như tài sản (tiền, phải thu và tài sản tiền tệ khác) và công nợ (vay, phải trả và công nợ khác) được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại mà Công ty có tài khoản tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nêu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.  
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 kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu, và thu tiền.

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 01 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định 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, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	10 – 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	5 năm
- Quyền sử dụng đất	05 – 49 năm
- Phần mềm máy tính	10 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**8. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 01 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 01 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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”.

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư 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.

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp hoàn thành trong năm.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; Chi phí bằng tiền khác

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

### 17. Báo cáo bộ phận

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

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

### 18. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán riêng khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**1. Tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	4.801.938.719	5.199.095.594
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.688.261.183	2.731.863.294
<b>Cộng</b>	<b>7.490.199.902</b>	<b>7.930.958.888</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH JW Stone Việt Nam	-	2.073.324.177
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuốc	1.800.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần kho lạnh kỹ nguyên mới	22.346.267.579	-
Nguyễn Thụy Ngọc Linh	2.077.379.822	5.844.021.864
Nguyễn Đức Hưng	629.427.940	3.475.335.260
Công ty CP TM SX XD Hưng Thịnh	1.866.301.907	1.866.301.907
Công ty Cổ phần đầu tư Eras Đà Lạt	43.937.368.353	-
Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	21.991.734.180	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Green Hill	18.008.026.651	-
Các đối tượng khác	5.298.128.518	1.048.795.750
<b>Cộng</b>	<b>117.954.634.950</b>	<b>16.307.778.958</b>

**b. Phải thu bên liên quan : Xem thuyết minh VII.1 trang 36**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>30.000.000.000</b>			<b>30.000.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kết cấu thép Decofi	100%	100%	15.000.000.000	100%	100%	15.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%	100%	15.000.000.000	100%	100%	15.000.000.000

**b. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.895.944.654</b>	<b>3.975.792.910</b>
Trích lập trong năm	-	920.151.744
Hoàn nhập trong năm	204.780.880	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.691.163.774</b>	<b>4.895.944.654</b>

Các giao dịch phát sinh chủ yếu trong năm với Công ty con: Xem thuyết minh VII.1 trang 35, 36



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Khoa Học Công Nghệ Việt Nam	526.793.636	1.906.097.000
Công Ty TNHH TM DV Kỹ Thuật Phát Thịnh	-	2.017.115.524
Công Ty TNHH SX - TM Phan Long	-	3.755.746.918
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4.726.989.000	4.726.989.000
Công ty TNHH Xây dựng Cơ điện Trí Trung	1.473.035.397	-
Công ty CP Bê tông Đức Trọng	2.343.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Thành Lộc	2.003.569.830	-
Các đối tượng khác	3.685.552.500	3.881.104.225
<b>Cộng</b>	<b>14.758.940.363</b>	<b>16.287.052.667</b>

b. Trả trước cho người bán là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1 trang 36

**5. Phải thu khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng	2.113.567.026	349.533.602
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Bình Thuận(*)	83.000.000.000	-
Công ty TNHH Dược Liệu Xanh(**)	108.196.249.315	-
Phải thu khác	539.911.544	2.611.568
<b>Cộng</b>	<b>193.849.727.885</b>	<b>352.145.170</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Bình Thuận(*)	-	83.000.000.000
Công ty TNHH Dược Liệu Xanh(**)	-	108.196.249.315
Ký cược, ký quỹ dài hạn	247.650.000	162.400.000
<b>Cộng</b>	<b>247.650.000</b>	<b>191.358.649.315</b>

(\*) Góp vốn hợp tác với Công ty CP Đầu tư Eras Bình Thuận theo hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐHT/EBT-DCF ngày 26/02/2021 để thực hiện đầu tư thi công xây dựng cơ sở hạ tầng dự án khu dân cư nông thôn Thuận quý 1 (26,81 ha) và Thuận Quý 2 (47,36 ha) tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Hiện tại các bên đã thanh lý không thực hiện hợp đồng.

(\*\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Dược Liệu Xanh theo hợp đồng hợp tác số 002/2021/HĐHT/DLX-DCF ngày 18/04/2021 để thực hiện dự án Cây thuốc Nam (Chè, Cà phê) có diện tích 238ha thuộc xã Lộc An, huyện Bảo Lâm và xã Hòa Linh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, toàn bộ phần diện tích 238ha chè và cà phê được nhận chuyển giao quyền quản lý sản xuất và khai thác từ Công ty CP Chè Lâm Đồng. Theo đó Công ty TNHH Dược Liệu Xanh sẽ làm đại diện pháp nhân để nhận chuyển giao quyền khai thác, quản lý sản xuất và kinh doanh các sản phẩm thu được từ dự án. Hiện tại các bên đã thanh lý không thực hiện hợp đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.330.854.074	260.402.701
Công cụ, dụng cụ	14.593.350.549	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.467.424.588	64.638.785.913
<b>Cộng</b>	<b>59.391.629.211</b>	<b>64.899.188.614</b>

**7. Chi phí trả trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	431.083.321	30.796.615
Chi phí trả trước khác	498.720.794	-
<b>Cộng</b>	<b>929.804.115</b>	<b>30.796.615</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cải tạo	1.207.107.860	2.011.846.424
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.100.147.429	277.626.395
<b>Cộng</b>	<b>8.307.255.289</b>	<b>2.289.472.819</b>

**8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phần mềm Fast	239.260.800	-
Công trình nhà xưởng kết cấu thép	-	24.577.780.550
<b>Cộng</b>	<b>239.260.800</b>	<b>24.577.780.550</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	27.433.588.325	8.569.350.906	4.301.925.928	632.661.948	40.937.527.107
Số tăng trong năm	13.722.773.765	11.126.685.876	1.115.834.372	654.188.180	26.619.482.193
- Mua mới, xây dựng	-	99.000.000	118.181.818	654.188.180	871.369.998
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	13.722.773.765	11.027.685.876	-	-	24.750.459.641
- Phân loại lại	-	-	997.652.554	-	997.652.554
Số giảm trong năm	997.652.554	-	1.024.400.109	-	2.022.052.663
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.024.400.109	-	1.024.400.109
- Phân loại lại	997.652.554	-	-	-	997.652.554
Số dư cuối năm	40.158.709.536	19.696.036.782	4.393.360.191	1.286.850.128	65.534.956.637
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	15.606.102.039	1.294.500.468	1.520.489.613	242.973.218	18.664.065.338
Số tăng trong năm	1.492.002.995	1.416.239.520	1.252.851.859	126.316.827	4.287.411.201
- Khấu hao trong năm	1.492.002.995	1.416.239.520	503.136.057	126.316.827	3.537.695.399
- Phân loại lại	-	-	749.715.802	-	749.715.802
Số giảm trong năm	749.715.802	-	1.024.400.109	-	1.774.115.911
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.024.400.109	-	1.024.400.109
- Phân loại lại	749.715.802	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.348.389.232	2.710.739.988	1.748.941.363	369.290.045	21.177.360.628
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	11.827.486.286	7.274.850.438	2.781.436.315	389.688.730	22.273.461.769
Tại ngày cuối năm	23.810.320.304	16.985.296.794	2.644.418.828	917.560.083	44.357.596.009

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.379.014.138 đồng  
Giá trị còn lại cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay: 25.205.621.199 đồng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Phương tiện vận tải</b>	
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư đầu năm		-
Số tăng trong năm		2.218.272.727
Số giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>2.218.272.727</u>
<i>Giá trị đã hao mòn</i>		
Số dư đầu năm		-
Khấu hao tăng trong năm		258.588.067
Khấu hao giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>258.588.067</u>
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày đầu năm		-
Tại ngày cuối năm		<u>1.959.684.660</u>

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	10.793.470.889	391.200.000	11.184.670.889
Số tăng trong năm	-	244.060.000	244.060.000
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>10.793.470.889</u>	<u>635.260.000</u>	<u>11.428.730.889</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	3.310.408.272	91.720.835	3.402.129.107
Số tăng trong năm	213.801.792	39.385.338	253.187.130
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>3.524.210.064</u>	<u>131.106.173</u>	<u>3.655.316.237</u>
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	<u>7.483.062.617</u>	<u>299.479.165</u>	<u>7.782.541.782</u>
Tại ngày cuối năm	<u>7.269.260.825</u>	<u>504.153.827</u>	<u>7.773.414.652</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 413.700.000 đồng  
Giá trị còn lại cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay: 7.269.260.825 đồng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**12. Phải trả người bán**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi Hoàng Ân	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kết cấu thép Decofi	11.610.649.248	11.610.649.248	11.357.259.668	11.357.259.668
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây dựng INDEC	4.095.678.380	4.095.678.380	4.895.678.380	4.895.678.380
Các đối tượng khác	42.175.429.567	42.175.429.567	15.003.521.066	15.003.521.066
<b>Cộng</b>	<b>71.005.344.898</b>	<b>71.005.344.898</b>	<b>44.380.046.817</b>	<b>44.380.046.817</b>

b. Phải trả bên liên quan : Xem thuyết minh VII.1 trang 36

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH RK RESOURCES	7.316.257.201	9.974.094.164
Công ty CP Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	-	23.503.474.836
Các đối tượng khác	1.108.255.785	4.870.853.015
<b>Cộng</b>	<b>8.424.512.986</b>	<b>38.348.422.015</b>

b. Người mua trả tiền trước là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1 trang 36

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND			VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.283.272.040	1.718.289.145	1.564.982.895
Thuế TNDN	32.520.316	1.777.782.514	297.756.481	1.512.546.349
Thuế thu nhập cá nhân	36.894.071	1.069.089.718	757.221.068	348.762.721
Thuế đất, tiền thuê đất	-	70.741.508	70.731.508	10.000
Thuế khác	-	16.444.109	16.444.109	-
<b>Cộng</b>	<b>69.414.387</b>	<b>6.217.329.889</b>	<b>2.860.442.311</b>	<b>3.426.301.965</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	22.196.311.916	422.336.009
Trích trước lãi vay	786.054.795	872.465.752
Chi phí khác	290.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.272.366.711</b>	<b>1.294.801.761</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn phải nộp	93.949.300	73.559.600
Cổ tức phải trả	615.356.950	770.859.450
Phải trả trợ cấp thôi việc	93.544.149	200.833.000
Công ty TNHH RK RESOURCES	-	1.181.818.182
Công ty TNHH Điện Tử và Ngũ Kim GEM VN	-	608.181.818
Các khoản phải trả, phải nộp khác	500.363.160	256.791.078
<b>Cộng</b>	<b>1.303.213.559</b>	<b>3.092.043.128</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.890.000.000	3.994.121.600
<b>Cộng</b>	<b>3.890.000.000</b>	<b>3.994.121.600</b>

**c. Phải trả khác là bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1 trang 36**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>95.431.624.671</b>	<b>95.431.624.671</b>	<b>118.903.234.787</b>	<b>47.304.671.464</b>	<b>23.833.061.348</b>	<b>23.833.061.348</b>
Vay ngắn hạn	93.611.548.671	93.611.548.671	117.083.158.787	45.484.595.464	22.012.985.348	22.012.985.348
Công ty Cổ phần Đầu Tư Eras Holdings (a1)	13.000.000.000	13.000.000.000	-	2.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (a2)	80.611.548.671	80.611.548.671	117.083.158.787	43.484.595.464	7.012.985.348	7.012.985.348
Vay dài hạn đến hạn trả	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (b1)	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>5.793.210.640</b>	<b>5.793.210.640</b>	<b>2.135.504.545</b>	<b>2.338.880.845</b>	<b>5.996.586.940</b>	<b>5.996.586.940</b>
Vay dài hạn	4.176.510.940	4.176.510.940	-	1.820.076.000	5.996.586.940	5.996.586.940
Ngân Hàng TMCP Nam Á - Chi Nhánh An Đông (b1)	4.176.510.940	4.176.510.940	-	1.820.076.000	5.996.586.940	5.996.586.940
Nợ thuê tài chính dài hạn	1.616.699.700	1.616.699.700	2.135.504.545	518.804.845	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	1.616.699.700	1.616.699.700	2.135.504.545	518.804.845	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>101.224.835.311</b>	<b>101.224.835.311</b>	<b>121.038.739.332</b>	<b>49.643.552.309</b>	<b>29.829.648.288</b>	<b>29.829.648.288</b>

(a1) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Holding theo hợp đồng vay tiền số 001/HĐVT/ERH-DCF ngày 06/05/2021 và phụ lục hợp đồng số 02/PL/HĐVT-ERH-DCF ngày 06/05/2022, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11%/năm. Biện pháp đảm bảo tiền vay: Tín chấp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0653/2021/902-CV ngày 29/12/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 22/04/2022; số 02/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 29/06/2022; số 03/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 05/07/2022; số 04/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 22/07/2022, hạn mức cho vay tối đa 250.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay không quá 12 tháng/GNN, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 22/04/2022; số 02/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 29/06/2022; số 03/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 05/07/2022; số 04/SĐ-0653/2021/902-CV ngày 22/07/2022.

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021. Số dư tại 31/12/2022 là 5.996.586.940 VNĐ ( trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 1.820.076.000 VNĐ).

(b2) Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 Hợp đồng cho thuê tài chính:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022 thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 01/02/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.

**c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính**

Đối tượng	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	591.244.545	72.439.700	518.804.845	-	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**18. Vốn chủ sở hữu**

**a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	48.805.300.000	-	29.100.496.283	(1.740.272.260)	76.165.524.023
Tăng vốn trong năm trước	101.194.700.000	101.194.700.000			202.389.400.000
Lãi trong năm trước				2.135.368.036	2.135.368.036
Chi phí phát hành cổ phần		(321.194.700)		-	(321.194.700)
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	100.873.505.300	29.100.496.283	395.095.776	280.369.097.359
Lãi trong năm nay				7.045.263.717	7.045.263.717
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	100.873.505.300	29.100.496.283	7.440.359.493	287.414.361.076



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2022 VND	%	01/01/2022 VND	%
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	60.000.000.000	40,0	60.000.000.000	40,0
Công ty TNHH SX Xuất Nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ	41.194.700.000	27,5	41.194.700.000	27,5
Công ty Cổ Phần Đầu Tư 3T	9.297.590.000	6,2	7.211.000.000	4,8
Các cổ đông khác	39.507.710.000	26,3	41.594.300.000	27,7
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100</b>

**c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	48.805.300.000
Vốn góp tăng trong năm	-	101.194.700.000
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000

**d Cổ phiếu**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/cp.

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán riêng**

	31/12/2022	01/01/2022
Nợ khó đòi đã xử lý	1.929.280.509	1.929.280.509

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	331.776.011.479	49.692.484.971
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	12.908.294.998	12.646.038.188
<b>Cộng</b>	<b>344.684.306.477</b>	<b>62.338.523.159</b>

b. Doanh thu với bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1 trang 35, 36

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	303.239.625.310	47.474.727.105
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	5.621.152.284	4.249.652.240
<b>Cộng</b>	<b>308.860.777.594</b>	<b>51.724.379.345</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.177.181	1.103.291.700
Lãi từ bán chứng khoán	-	6.481.382.994
<b>Cộng</b>	<b>31.177.181</b>	<b>7.584.674.694</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	4.909.019.019	1.203.973.303
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.715.000	-
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(204.780.880)	920.151.744
Chi phí tài chính khác	-	168.670.546
<b>Cộng</b>	<b>4.957.953.139</b>	<b>2.292.795.593</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	160.239.030	76.494.000
<b>Cộng</b>	<b>160.239.030</b>	<b>76.494.000</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	13.755.442.745	8.517.551.184
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	2.217.663.247	1.017.634.456
Chi phí khấu hao TSCĐ	741.512.810	431.554.246
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.188.851.381	1.662.068.325
Chi phí khác	2.770.678.251	1.453.273.008
<b>Cộng</b>	<b>21.674.148.434</b>	<b>13.082.081.219</b>

**7. Thu nhập khác, Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản	345.454.545	-
Thu nhập khác	478.420.630	54.028.396
<b>Cộng</b>	<b>823.875.175</b>	<b>54.028.396</b>
<b>b. Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt	219.444.109	-
Chi phí khác	843.750.296	391.406.231
<b>Cộng</b>	<b>1.063.194.405</b>	<b>391.406.231</b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91.262.936.763	49.935.131.201
Chi phí nhân công	34.205.069.476	16.422.062.268
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.049.470.596	2.300.366.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.276.955.244	44.432.025.600
Chi phí khác bằng tiền	5.729.371.654	4.301.354.204
<b>Cộng</b>	<b>298.523.803.733</b>	<b>117.390.940.073</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.823.046.231	2.410.069.861
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế	65.866.337	(447.913.966)
- Các khoản điều chỉnh tăng	270.647.217	-
+ Chi phí không được khấu trừ	270.647.217	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	204.780.880	447.913.966
+ Lỗ các năm trước chuyển sang	-	447.913.966
+ Thu nhập không chịu thuế	204.780.880	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	8.888.912.568	1.962.155.895
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.777.782.514	392.431.179
Thuế TNDN được giảm 30%	-	117.729.354
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.777.782.514</b>	<b>274.701.825</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm Công ty có phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu (chưa gồm VAT) với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép DECOFI	Công ty con	Mua vật tư, thi công Cho thuê xưởng	6.995.931.211 2.840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Eras Holdings	Bên liên quan	Tiền điện Trả tiền vay	651.305.309 2.000.000.000
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Lãi vay	1.413.205.480
Công Ty CP Đầu Tư 3T	Bên liên quan	Mua tài sản Thi công xây dựng	118.181.818 33.202.914.105
		Mua hàng	32.326.384.194

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Công ty CP kho lạnh Kỳ nguyên mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	98.920.530.171
		Cho thuê vp	317.274.819
		Tiền điện thi công	213.644.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	86.687.273.483
Nguyễn Thụy Ngọc Linh	Bên liên quan	Thi công xây dựng	4.404.071.539
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Thi công xây dựng	2.712.037.037
Công ty CP Chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí tư vấn	50.000.000

Cho đến 31/12/2022, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu, (phải trả) VND
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi Hoàng Ân	Công ty con	Phải trả thi công	(13.123.587.703)
Công ty TNHH MTV Kết cấu thép DECOFI	Công ty con	Phải trả thi công	(11.610.649.248)
		Phải trả khác	(165.000.000)
		Phải thu	2.436.640.837
Công ty Cổ phần Đầu Tư Eras Holdings	Bên liên quan	Tiền vay	(13.000.000.000)
		Lãi vay	(786.054.795)
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	Bên liên quan	Phải thu thi công	2.734.031.608
Công ty CP Kho lạnh Kỳ nguyên mới	Bên liên quan	Phải thu thi công	22.295.178.291
		Thuê vp	51.089.288
Công Ty CP Đầu Tư 3T	Bên liên quan	Phải trả tiền hàng	(5.054.940.524)
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Phải thu thi công	43.937.368.353
Nguyễn Thụy Ngọc Linh	Bên liên quan	Phải thu thi công	2.077.379.822

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc</b>			
Ông Hoàng Văn Thắng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	51.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Phó CT.HĐQT	30.000.000	-
Ông Phạm Duy Quang	Phó CT.HĐQT	24.000.000	-
Ông Phạm Hùng Cường	TV.HĐQT	48.000.000	248.200.000
Ông Đặng Vĩnh Thọ	TV.HĐQT	12.000.000	30.000.000
Ông Lê Dương Thế Hùng	TV.HĐQT	-	30.000.000
Ông Nguyễn Kiều Thế Trung	TV.HĐQT	-	30.000.000
Ông Hồng Tài	Tổng GD	135.985.063	566.077.226
Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng GD	526.455.980	-
Ông Lưu Trung Thạch	Phó Tổng GD	70.960.827	414.615.061
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng GD	212.460.292	-
<b>Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng</b>			
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	48.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	TV.BKS	12.000.000	9.000.000
Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	12.000.000	-
Ông Đồng Việt Hưng	TV.BKS	-	9.000.000
Bà Đặng Thị Ánh Quyên	Kế toán trưởng	85.609.566	230.935.564
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	277.096.423	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.554.568.151</b>	<b>1.630.827.851</b>

**2. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**3. Công cụ tài chính**

**a) Quản lý rủi ro tài chính**

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là: Rủi ro tín dụng, Rủi ro thanh khoản, Rủi ro thị trường

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**b) *Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền**

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.

**Phải thu khách hàng và phải thu khác**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**c) *Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>207.265.547.665</b>	<b>9.683.210.640</b>	<b>216.948.758.305</b>
Các khoản vay	95.431.624.671	5.793.210.640	101.224.835.311
Phải trả người bán	71.005.344.898	-	71.005.344.898
Người mua trả trước	8.424.512.986	-	8.424.512.986
Chi phí phải trả	23.272.366.711	-	23.272.366.711
Phải trả khác	9.131.698.399	3.890.000.000	13.021.698.399
<b>Số đầu năm</b>	<b>111.446.209.856</b>	<b>9.990.708.540</b>	<b>121.436.918.396</b>
Các khoản vay	23.833.061.348	5.996.586.940	29.829.648.288
Phải trả người bán	44.380.046.817	-	44.380.046.817
Người mua trả trước	38.348.422.015	-	38.348.422.015
Chi phí phải trả	1.294.801.761	-	1.294.801.761
Phải trả khác	3.589.877.915	3.994.121.600	7.583.999.515



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**d) 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 03 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**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 một 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.

**4. Giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính**

Tài sản tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền, tương đương tiền	7.490.199.902	-	7.930.958.888	-
Phải thu khách hàng	117.954.634.950	-	16.307.778.958	-
Trả trước người bán	14.758.940.363	-	16.287.052.667	-
Đầu tư tài chính dài hạn	30.000.000.000	4.691.163.774	30.000.000.000	4.895.944.654
Phải thu khác	194.097.377.885	-	191.710.794.485	-
<b>Cộng</b>	<b>364.301.153.100</b>	<b>4.691.163.774</b>	<b>262.236.584.998</b>	<b>4.895.944.654</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Nợ phải trả tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022	01/01/2022
Các khoản vay	101.224.835.311	29.829.648.288
Phải trả cho người bán	71.005.344.898	44.380.046.817
Người mua trả trước	8.424.512.986	38.348.422.015
Chi phí phải trả	23.272.366.711	1.294.801.761
Các khoản phải trả khác	13.021.698.399	7.583.999.515
<b>Cộng</b>	<b>216.948.758.305</b>	<b>121.436.918.396</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 cũng yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**5. Tài sản đảm bảo**

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có thể chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay (xem thuyết minh số V.9; V.11 và V.17), thế chấp quyền sử dụng đất tại xã Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương để bảo lãnh cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Giá phát tại Ngân hàng TMCP Nam Á, Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

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

Trong năm 2022, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**7. Các sự kiện phát sinh sau niên độ**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 002/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/11/2022 đã thông qua phương án phát hành 15.000.000 cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ với giá bán thỏa thuận nhưng không thấp hơn 10.000 đ/cp, đến thời điểm hiện tại việc phát hành cổ phiếu chưa thực hiện.

Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 12/01/2023 đã quyết định chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Decofi. Ngày 14/01/2023 Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Nguyễn Minh Tâm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023

