

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TDI**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 36
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 36

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Thành Đoàn) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0307717044 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03 tháng 03 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 24 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: D04 – L01 Khu A, KĐT mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Phạm Minh Tiến	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Thế Tôn	Thành viên
Ông: Phạm Đức Văn	Thành viên
Ông: Nguyễn Đức Việt	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Thế Tôn	Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Duy Quyền	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Phạm Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Đức Việt	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Chu Thị Hằng Nhung	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Bùi Thị Thủy	Trưởng ban	
Bà: Nguyễn Thị Lan	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 01 năm 2022)
Ông: Lê Văn Thiệu	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 01 năm 2022)
Bà: Đỗ Thị Duyên	Thành viên	

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thế Tôn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36, 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 của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Tập đoàn TDI 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.



**o Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Nguyễn Ngọc Lâm**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		200.260.029.425	206.615.616.132
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	30.831.883.845	1.252.545.114
111	1. Tiền		15.160.516.691	752.545.114
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.671.367.154	500.000.000
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		103.278.838.177	86.676.147.984
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	75.077.871.145	83.004.223.429
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	28.529.933.671	3.701.138.499
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	06	192.381.589	74.811.056
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(521.348.228)	(104.025.000)
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	08	64.705.498.947	112.966.850.319
141	1. Hàng tồn kho		64.705.498.947	112.966.850.319
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		1.443.808.456	5.720.072.715
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	289.196.409	207.487.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.154.612.047	5.512.585.612
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		19.332.069.996	10.164.758.053
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	114.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	06	-	114.000.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		18.343.357.319	9.803.758.346
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	8.158.415.491	7.105.533.458
222	- Nguyên giá		12.681.393.432	10.829.493.092
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.522.977.941)	(3.723.959.634)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	10.184.941.828	2.698.224.888
228	- Nguyên giá		10.423.265.000	2.823.265.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(238.323.172)	(125.040.112)
260	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		988.712.677	246.999.707
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	988.712.677	246.999.707
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<u>219.592.099.421</u>	<u>216.780.374.185</u>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>183.670.845.032</b>	<b>181.257.470.544</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>180.977.360.868</b>	<b>180.013.446.381</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	22.518.002.283	37.759.663.438
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	98.505.352.174	31.540.081.046
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	188.577.092	102.943.908
314	4. Phải trả người lao động		-	844.989.308
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	326.988.547	254.423.393
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	299.982.800	19.370.937.020
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	59.138.457.972	90.140.408.268
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.693.484.164</b>	<b>1.244.024.163</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	2.693.484.164	1.244.024.163
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>35.921.254.389</b>	<b>35.522.903.641</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>35.921.254.389</b>	<b>35.522.903.641</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		30.000.000.000	30.000.000.000
411a	<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>		30.000.000.000	30.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.921.254.389	5.522.903.641
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>		5.522.903.641	5.043.896.708
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		398.350.748	479.006.933
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>219.592.099.421</b>	<b>216.780.374.185</b>

Người lập biểu

Ngô Thị Hà

Kế toán trưởng

Ngô Thị Hà

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thế Tôn



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	351.770.199.466	202.050.634.938
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	36.333.000	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		351.733.866.466	202.050.634.938
11	4. Giá vốn hàng bán	22	321.005.286.165	185.274.386.181
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.728.580.301	16.776.248.757
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	305.760.983	39.619.732
22	7. Chi phí tài chính	24	5.740.078.539	4.397.415.978
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.740.078.539	4.397.415.978
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23.088.358.135	11.505.587.243
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.205.904.610	912.865.268
31	11. Thu nhập khác	26	361.503.343	349.522.737
32	12. Chi phí khác	27	2.033.229.313	647.163.334
40	13. Lợi nhuận khác		(1.671.725.970)	(297.640.597)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		534.178.640	615.224.671
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	135.827.892	136.217.738
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		398.350.748	479.006.933
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	133	160

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

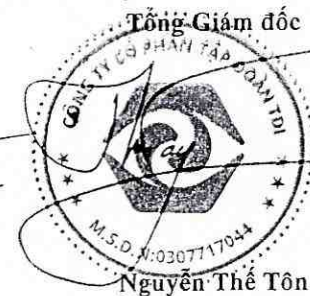


Ngô Thị Hà

Kế toán trưởng



Ngô Thị Hà



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		534.178.640	615.224.671
	2. Điều chỉnh cho các khoản		7.799.942.151	6.547.649.724
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.952.122.928	2.206.654.433
03	- Các khoản dự phòng		417.323.228	90.025.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(309.582.544)	(146.445.687)
06	- Chi phí lãi vay		5.740.078.539	4.397.415.978
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.334.120.791	7.162.874.395
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(12.550.707.755)	(34.520.433.085)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		48.261.351.372	(58.180.058.932)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		31.859.935.645	45.575.239.870
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(823.422.276)	82.011.994
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.667.513.385)	(4.259.741.769)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(102.463.908)	(30.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		69.311.300.484	(44.170.107.527)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(12.612.900.340)	(2.082.622.727)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.125.000.000	2.882.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		308.428.882	24.547.358
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(10.179.471.458)	823.924.631

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		176.032.541.912	133.902.429.696
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(205.585.032.207)	(92.151.853.757)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(29.552.490.295)	41.750.575.939
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		29.579.338.731	(1.595.606.957)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.252.545.114	2.848.152.071
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>30.831.883.845</u>	<u>1.252.545.114</u>

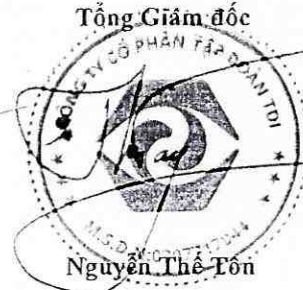
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Ngô Thị Hà

Ngô Thị Hà

Nguyễn Thế Tôn

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Ngày: 17-04-2023

Số chứng thực 6840 Quyền số 01 SCT/BS



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
Nguyễn Văn Sáng



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Thành Đoàn) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0307717044 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03 tháng 03 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 24 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: D04 – L01 Khu A, KĐT mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 30.000.000.000 đồng; Tương đương 3.000.000 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 133 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 88 người).

### Lĩnh vực kinh doanh

- Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### 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 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.



### 2.3. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

### 2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### 2.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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.

## 2.7. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu 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 tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	40 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## 2.8. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.9. 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.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 36 tháng.

## 2.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.11. Các khoản vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



## 2.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

## 2.13. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.14. Vốn chủ sở hữu

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

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.

## 2.15. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

### *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 (2) 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.

## 2.16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại.

Các khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 2.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 2.18. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

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

## 2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.21. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.22. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp (các doanh thu khác chỉ chiếm 2,44% tổng doanh thu) và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam) nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.



**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	672.593.669	114.764.122
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.487.923.022	637.780.992
Các khoản tương đương tiền	15.671.367.154	500.000.000
	<b>30.831.883.845</b>	<b>1.252.545.114</b>

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc 1 tháng, có giá trị 15.671.367.154 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6%/năm đến 9,5 %/năm.

**4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	75.077.871.145	(417.323.228)	83.004.223.429	-
- Công ty Cổ phần Vincom Retail	4.111.392.237	-	4.509.896.027	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	3.720.711.370	-	11.139.159.738	-
- Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam	4.760.006.564	-	5.558.617.823	-
- Công ty Cổ phần Eurowindow	4.217.430.030	-	2.804.713.989	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	18.316.385.110	-	41.946.556.331	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án Số 1	11.863.404.533	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 03 Hà Nội	12.345.079.265	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	15.743.462.036	(417.323.228)	17.045.279.521	-
	<b>75.077.871.145</b>	<b>(417.323.228)</b>	<b>83.004.223.429</b>	<b>-</b>

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>16.093.869.619</b>	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị Bách Khoa Việt Nam	9.736.559.443	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Kỹ thuật 247	6.357.310.176	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>12.436.064.052</b>	<b>(104.025.000)</b>	<b>3.701.138.499</b>	<b>(104.025.000)</b>
- Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Thương mại Hải Anh	-	-	1.341.848.034	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ và Đầu tư Xây dựng Phú An	500.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện Gme	395.000.000	-	395.000.000	-
- Công ty TNHH Vật tư Thiết bị NKT	7.664.575.474	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	3.876.488.578	(104.025.000)	1.464.290.465	(104.025.000)
	<b>28.529.933.671</b>	<b>(104.025.000)</b>	<b>3.701.138.499</b>	<b>(104.025.000)</b>

**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Ký quỹ phát hành bảo lãnh	-	-	59.738.682	-
- Phải thu lãi tiền gửi	12.404.475	-	15.072.374	-
- Phải thu khác	179.977.114	-	-	-
	<b>192.381.589</b>	-	<b>74.811.056</b>	-
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	114.000.000	-
	-	-	<b>114.000.000</b>	-

7. NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	1.391.077.425	973.754.197	1.391.077.425	1.391.077.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Hải An	1.391.077.425	973.754.197	1.391.077.425	1.391.077.425
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	114.750.000	10.725.000	114.750.000	10.725.000
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy và Chữa cháy Hải Dương	35.750.000	10.725.000	35.750.000	10.725.000
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Trung Huy	20.000.000	-	20.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Quảng cáo Thành Đạt	59.000.000	-	59.000.000	-
	<b>1.505.827.425</b>	<b>984.479.197</b>	<b>1.505.827.425</b>	<b>1.401.802.425</b>

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	8.953.622.280	-	7.275.846.478	-
- Công cụ, dụng cụ	4.890.000	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	55.746.986.667	-	105.691.003.841	-
	<b>64.705.498.947</b>	<b>-</b>	<b>112.966.850.319</b>	<b>-</b>



Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<i>55.746.986.667</i>	<i>-</i>	<i>105.691.003.841</i>	<i>-</i>
Công trình Trung tâm Hành chính Thanh Hóa	-	-	612.983.676	-
Trạm sạc Vinfast làm mới, cải tạo, trạm biến áp	10.141.374.755	-	-	-
Hầm B2 PK3 Quận 9	7.217.516.434	-	-	-
Tòa S15.05 lô B2 PK3 Quận 9, HCM	6.929.501.383	-	-	-
Công trình Khách sạn Nacimex Nam Định	-	-	2.293.874.289	-
Công trình Mê Linh Plaza Thanh Hóa	-	-	15.669.689.037	-
Công trình Biệt thự The Point	452.171.690	-	1.910.177.223	-
Công trình Kho thuốc Intimex Quang Minh	1.740.861.356	-	4.137.001.682	-
Công trình Berriver Long Biên N02	2.957.668.356	-	10.521.768.943	-
Công trình Berriver N04	987.161.070	-	7.576.792.055	-
Công trình Hạ tầng Me A1-A6 Vinhomes Grand Park Quận 9	-	-	7.712.852.253	-
Công trình Hạ tầng Gia Lâm	-	-	-	-
Hầm F3 CH01 VH Smart City	2.386.608.457	-	7.874.667.450	-
Bến tàu cảng 2 Nha Trang	6.346.033.168	-	-	-
Hạ tầng Bắc Luân - Móng Cái và các gói thầu nhỏ Móng cái	4.052.820.760	-	-	-
Công trình khác	12.535.269.238	-	47.381.197.233	-
	<b>55.746.986.667</b>	<b>-</b>	<b>105.691.003.841</b>	<b>-</b>

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	3.977.560.000	6.759.669.456	92.263.636	10.829.493.092
- Mua trong năm	528.263.635	4.484.636.705	-	5.012.900.340
- Thanh lý, nhượng bán	(3.161.000.000)	-	-	(3.161.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.344.823.635</b>	<b>11.244.306.161</b>	<b>92.263.636</b>	<b>12.681.393.432</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.171.766.533	2.512.692.607	39.500.494	3.723.959.634
- Khấu hao trong năm	393.427.675	1.418.777.653	26.634.540	1.838.839.868
- Thanh lý, nhượng bán	(1.039.821.561)	-	-	(1.039.821.561)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>525.372.647</b>	<b>3.931.470.260</b>	<b>66.135.034</b>	<b>4.522.977.941</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	2.805.793.467	4.246.976.849	52.763.142	7.105.533.458
Tại ngày cuối năm	<b>819.450.988</b>	<b>7.312.835.901</b>	<b>26.128.602</b>	<b>8.158.415.491</b>



- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.421.812.185 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 84.874.000 đồng.

#### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	2.823.265.000	2.823.265.000
- Mua trong năm	7.600.000.000	7.600.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.423.265.000</b>	<b>10.423.265.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	125.040.112	125.040.112
- Khấu hao trong năm	113.283.060	113.283.060
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>238.323.172</b>	<b>238.323.172</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	2.698.224.888	2.698.224.888
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>10.184.941.828</b>	<b>10.184.941.828</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.184.941.828 đồng.

- Thông tin chi tiết về Quyền sử dụng đất:

\* Địa chỉ thửa đất: Thửa đất số 27 tại xóm Kê Chay, thôn Đông Tiến, xã Tân Tiến, huyện Chương Mỹ, thành Phố Hà Nội;

+ Diện tích: 1.923 m<sup>2</sup>;

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2022, lô đất này vẫn chưa được Công ty sử dụng.

+ Thời gian sử dụng đất: 300 m<sup>2</sup> đất ở: Lâu dài; 1.623 m<sup>2</sup> đất vườn: Đến tháng 8/2059;

+ Ngày nhận chuyển nhượng: 25/07/2019.

\* Địa chỉ thửa đất: Thửa đất số 63 tại thôn Bùi Trám, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

+ Diện tích: 5.250,1 m<sup>2</sup>;

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở + đất trồng cây lâu năm;

+ Thời gian sử dụng đất: 200 m<sup>2</sup> đất ở: Lâu dài; 3.162,9 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 01/07/2064; 1.887,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 10/2045;

+ Ngày nhận chuyển nhượng: 19/05/2022.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm	27.824.780	21.302.670
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	67.061.562	-
- Chi phí phần mềm	183.669.063	186.184.433
- Các khoản khác	10.641.004	-
	<b>289.196.409</b>	<b>207.487.103</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	965.251.670	246.999.707
- Các khoản khác	23.461.007	-
	<b>988.712.677</b>	<b>246.999.707</b>

12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	89.139.040.199	89.139.040.199	172.905.791.912	204.284.077.139	57.760.754.972	57.760.754.972
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1)	20.502.467.903	20.502.467.903	35.956.844.540	38.335.733.865	18.123.578.578	18.123.578.578
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành (2)	42.672.321.924	42.672.321.924	122.695.672.807	126.676.134.957	38.691.859.774	38.691.859.774
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch	21.961.400.290	21.961.400.290	8.612.925.765	30.574.326.055	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	4.002.850.082	4.002.850.082	-	4.002.850.082	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (3)	-	-	5.640.348.800	4.695.032.180	945.316.620	945.316.620
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.001.368.069	1.001.368.069	1.377.703.000	1.001.368.069	1.377.703.000	1.377.703.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm (4)	752.400.000	752.400.000	1.039.155.004	752.400.000	1.039.155.004	1.039.155.004
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	248.968.069	248.968.069	-	248.968.069	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch (5)	-	-	169.599.996	-	169.599.996	169.599.996
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (6)	-	-	168.948.000	-	168.948.000	168.948.000
	<b>90.140.408.268</b>	<b>90.140.408.268</b>	<b>174.283.494.912</b>	<b>205.285.445.208</b>	<b>59.138.457.972</b>	<b>59.138.457.972</b>



	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	2.245.392.232	2.245.392.232	3.126.750.000	1.300.955.068	4.071.187.164	4.071.187.164
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm (4)	1.996.424.163	1.996.424.163	1.420.000.000	910.816.668	2.505.607.495	2.505.607.495
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	248.968.069	248.968.069	-	248.968.069	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch (5)	-	-	848.000.000	98.933.331	749.066.669	749.066.669
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (6)	-	-	858.750.000	42.237.000	816.513.000	816.513.000
	<u>2.245.392.232</u>	<u>2.245.392.232</u>	<u>3.126.750.000</u>	<u>1.300.955.068</u>	<u>4.071.187.164</u>	<u>4.071.187.164</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.001.368.069)	(1.001.368.069)	(1.377.703.000)	(1.001.368.069)	(1.377.703.000)	(1.377.703.000)
	<u>1.244.024.163</u>	<u>1.244.024.163</u>			<u>2.693.484.164</u>	<u>2.693.484.164</u>

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

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng theo hạn mức số 107/2022/HĐTD/NHN giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI ngày 18/05/2022 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng. Trong đó hạn mức cho vay: 50.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh: 100.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thi công, xây dựng của Khách hàng;
  - + Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
  - + Thời hạn vay: Quy định cụ thể tại văn bản nhận nợ giữa TPbank và khách hàng, không vượt quá 09 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại từng văn bản nhận nợ của khách hàng;
  - + Phương thức bảo đảm: Quyền đòi nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng, dự án, các khoản phải thu và các quyền lợi khác;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 18.123.578.578 đồng.



- (2) Hợp đồng cấp tín dụng số SGO2017.1065/HĐTD ngày 12/07/2017, Phụ lục số 712465 ngày 26/10/2022 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 295.000.000.000 đồng. Trong đó hạn mức cho vay là 70.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là 190.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh sản xuất;
  - + Thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng số 712465;
  - + Thời hạn vay: Quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, không quá 08 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Quy định theo từng văn bản nhận nợ hoặc thà nãi có điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Hàng hóa, quyền đòi nợ và khoản phải thu cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thế chấp số SGO20171084/HĐTC, thế chấp 03 Bất động sản tại + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 38.691.859.774 đồng.
- (3) Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 05/2022/HĐHM/SHB.110214 ngày 15/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn TDI bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 400.000.000.000 đồng. Trong đó hạn mức dùng chung cho vay và bảo lãnh thanh toán là 150.000.000.000 đồng, hạn mức cấp bảo lãnh là 250.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thi công, xây lắp cơ điện;
  - + Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
  - + Thời hạn vay: Quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, nhưng tối đa là 08 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ;
  - + Phương thức bảo đảm: Quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng kinh tế, Hợp đồng tiền gửi, thế chấp các tài sản là bất động sản và các tài sản khác;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 945.316.620 đồng.
- Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**
- (4) Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm bao gồm 10 Hợp đồng tín dụng:
- (a) Hợp đồng cho vay số 135/2019/HĐTD/NHN/03 ngày 30/05/2019 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 439.500.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 01 xe Mitsubishi;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Xe ô tô Mitsubishi Triton và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 124.525.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là: 87.900.000 đồng.

- (b) Hợp đồng cho vay số 135/2019/HDTD/NHN/04 ngày 30/05/2019 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 236.940.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Vinfast Fadil;
  - + Thời hạn cho vay: 48 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Xe ô tô Vinfast Fadil và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 39.490.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là: 39.490.000 đồng.
- (c) Hợp đồng cho vay số 135/2019/HDTD/NHN/02 ngày 08/04/2019 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 457.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Mazda;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Xe ô tô Mazda và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 114.249.985 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 91.400.000 đồng.
- (d) Hợp đồng cho vay số 135/2019/HDTD/NHN/01 ngày 15/03/2019 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 473.250.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Chevrolet;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Xe Chevrolet và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 110.425.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 94.650.000 đồng.
- (e) Hợp đồng cho vay số 69/2020/HDTD/NHN/02 ngày 4/3/2020 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 290.430.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Vinfast Fadil;
  - + Thời hạn cho vay: 48 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Xe Vinfast và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 84.708.750 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 72.607.500 đồng.





(f) Hợp đồng cho vay số 69/2020/HDDTD/NHN/01 ngày 4/3/2020 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 276.430.000 đồng;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Vinfast Fadil;
- + Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
- + Phương thức bảo đảm: Xe Vinfast và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 80.625.428 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 69.107.500 đồng.

(g) Hợp đồng thế chấp số 53/2021/HDBD/NHN/01 ngày 01/04/2021 và Khế ước giải ngân và nhận nợ số 53/2021/GNN/NHN/01 ngày 02/04/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 660.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Vinfast Lux;
- + Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
- + Phương thức bảo đảm: Xe Vinfast và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 371.250.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 165.000.000 đồng.

(h) Hợp đồng thế chấp tài sản số 394/2021/HDBD/NHN/01 ngày 15/11/2021 và Khế ước giải ngân và nhận nợ số 394/2021/GNN/NHN/01 ngày 15/11/2021 với các điều khoản chi tiết s:

- + Số tiền vay: 450.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe 01 xe ô tô Toyota Fortuner;
- + Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
- + Phương thức bảo đảm: Xe Toyota Fortuner và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 318.750.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 112.500.000 đồng.

(i) Hợp đồng cho vay số 07/2022/HDDTD/NHN ngày 08/03/2022 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 450.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Bổ đắp tiền mua 01 xe ô tô nhãn hiệu Mitsubishi, biển kiểm soát: 51D-813.24;
- + Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
- + Phương thức bảo đảm: xe ô tô nhãn hiệu Mitsubishi và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 356.250.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 112.500.000 đồng.





D04 – L01 Khu A, KĐT mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội

- (k) Hợp đồng cho vay số 242/2022/HĐTD/NHN ngày 25/08/2022 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 970.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ đắp tiền mua ô tô theo Hợp đồng mua bán số 590/22/HĐMB ngày 06/07/2022 và Hợp đồng mua bán số 1070/HĐMB\_SGF\_2022 ngày 26/07/2022;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: xe ô tô FORĐ màu trắng kim cương, xe Mitsubishi màu xám và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 905.333.332 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 194.000.004 đồng.
- (5) Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch bao gồm 1 Hợp đồng tín dụng:
- + Hợp đồng cho vay từng lần số REF2216400328/HĐTD ngày 17/06/2022 với các điều khoản chi tiết sau:
  - + Số tiền vay: 848.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ đắp tiền mua ô tô xe ô tô con Vinfast LUX SA 2.0;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: xe ô tô Vinfast Lux SA 2.0 và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 749.066.669 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 169.599.996 đồng.
- (6) Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long bao gồm 2 Hợp đồng tín dụng:
- (a) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 14/2022/HĐTĐTDH-PN/SHB.110214 ngày 11/10/2022 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 428.250.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ đắp vốn kinh doanh ngắn hạn đã sử dụng tạm thời để mua ô tô biển kiểm soát 51D-735.72;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: xe ô tô Mitsubishi màu xám, biển kiểm soát 51D-735.72;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 407.187.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 84.252.000 đồng.
- (b) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 15/2022/HĐTĐTDH-PN/SHB.110214 ngày 11/10/2022 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 430.500.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô theo hợp đồng mua xe số 782/22/HĐMB ngày 13/08/2022;
  - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: xe ô tô Mitsubishi màu xám, biển kiểm soát 29H-624.15;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 409.326.000 đồng. Trong đó, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 84.696.000 đồng.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	3.912.199.947	3.912.199.947
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Kỹ thuật 247	-	-	3.912.199.947	3.912.199.947
<i>Bên khác</i>	22.518.002.283	22.518.002.283	33.847.463.491	33.847.463.491
- Công ty Cổ phần Lightstar VN	2.663.443.346	2.663.443.346	7.350.132.411	7.350.132.411
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Công nghiệp STD68	-	-	2.033.686.540	2.033.686.540
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Toàn Phát	-	-	2.550.656.024	2.550.656.024
- Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh BKRE Bách Khoa	1.950.026.853	1.950.026.853	3.802.299.948	3.802.299.948
- Công ty TNHH Hoàng Tín	3.142.360.425	3.142.360.425	2.170.729.518	2.170.729.518
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phong Hà	-	-	770.058.671	770.058.671
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Năng lượng Lam Sơn	1.412.133.655	1.412.133.655	743.425.904	743.425.904
- Công ty Cổ phần Cúc Phương	458.139.683	458.139.683	2.863.627.884	2.863.627.884
- Phải trả các đối tượng khác	12.891.898.321	12.891.898.321	11.562.846.591	11.562.846.591
	<b>22.518.002.283</b>	<b>22.518.002.283</b>	<b>37.759.663.438</b>	<b>37.759.663.438</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	7.086.612.112
- Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị Bách Khoa Việt Nam	-	7.086.612.112
<i>Bên khác</i>	98.505.352.174	24.453.468.934
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án số 1	-	4.145.114.788
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	89.147.999.075	-
- Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	2.872.612.852	89.919.184
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Thiết kế và Công nghệ Xây dựng Việt Nam	-	3.500.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Indecon Việt Nam	-	3.850.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	4.824.497.301
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	-	6.865.908.633
- Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	5.675.882.065	-
- Các khách hàng khác	808.858.182	1.178.029.028
	<b>98.505.352.174</b>	<b>31.540.081.046</b>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	102.463.908	135.827.892	102.463.908	-	135.827.892
- Thuế thu nhập cá nhân	-	480.000	52.269.200	-	-	52.749.200
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	39.386.887	39.386.887	-	-
	-	<b>102.943.908</b>	<b>230.483.979</b>	<b>144.850.795</b>	-	<b>188.577.092</b>

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.





**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	276.988.547	204.423.393
- Chi phí phải trả khác	50.000.000	50.000.000
	<b>326.988.547</b>	<b>254.423.393</b>

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	299.982.800	150.266.800
- Bảo hiểm xã hội	-	67.779.220
- Bảo hiểm y tế	-	729.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	162.000
- Phải trả Ông Nguyễn Thế Tiến	-	19.152.000.000
	<b>299.982.800</b>	<b>19.370.937.020</b>

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	30.000.000.000	4.966.349.338	34.966.349.338
Lãi trong năm trước	-	479.006.933	479.006.933
Giảm khác	-	77.547.370	77.547.370
Số dư cuối năm trước	<b>30.000.000.000</b>	<b>5.522.903.641</b>	<b>35.522.903.641</b>
Số dư đầu năm nay	30.000.000.000	5.522.903.641	35.522.903.641
Lãi trong năm nay	-	398.350.748	398.350.748
Số dư cuối năm nay	<b>30.000.000.000</b>	<b>5.921.254.389</b>	<b>35.921.254.389</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Nguyễn Thế Tôn	20.500.000.000	68,33%	20.500.000.000	68,33%
Phạm Minh Tiến	500.000.000	1,67%	500.000.000	1,67%
Phạm Đức Văn	500.000.000	1,67%	500.000.000	1,67%
Nguyễn Văn Chi	500.000.000	1,67%	500.000.000	1,67%
Cổ đông khác	8.000.000.000	26,66%	8.000.000.000	26,66%
	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	30.000.000.000	30.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	30.000.000.000	30.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	3.000.000	3.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	3.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.000.000	3.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản là văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	-	96.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	256.000.000
- Trên 5 năm	-	-

20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	8.167.502.275	10.482.640.742
Doanh thu hợp đồng xây lắp	343.152.697.191	190.967.994.196
Doanh thu khác	450.000.000	600.000.000
	<u>351.770.199.466</u>	<u>202.050.634.938</u>

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	36.333.000	-
	<u>36.333.000</u>	<u>-</u>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.968.944.966	10.364.727.495
Giá vốn của hợp đồng xây lắp	312.834.530.045	174.514.533.690
Giá vốn hoạt động khác	201.811.154	395.124.996
	<b><u>321.005.286.165</u></b>	<b><u>185.274.386.181</u></b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	305.760.983	39.619.732
	<b><u>305.760.983</u></b>	<b><u>39.619.732</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.740.078.539	4.397.415.978
	<b><u>5.740.078.539</u></b>	<b><u>4.397.415.978</u></b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	268.056.016	201.112.580
Chi phí nhân công	18.346.234.000	8.700.404.103
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.445.412.193	1.000.758.312
Chi phí dự phòng	417.323.228	90.025.000
Thuế, phí và lệ phí	41.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.660.378.216	1.322.541.419
Chi phí khác bằng tiền	(90.045.518)	187.745.829
	<b><u>23.088.358.135</u></b>	<b><u>11.505.587.243</u></b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	3.821.561	106.825.955
Tiền phạt thu được	108.100.580	233.593.523
Thu nhập khác	249.581.202	9.103.259
	<b><u>361.503.343</u></b>	<b><u>349.522.737</u></b>



**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	16.868.997	-
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	113.283.060	51.740.736
Các khoản bị phạt vi phạm hợp đồng	1.888.268.491	521.299.317
Chi phí khác	14.808.765	74.123.281
	<b>2.033.229.313</b>	<b>647.163.334</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	534.178.640	615.224.671
Các khoản điều chỉnh tăng	144.960.822	65.864.017
- Chi phí không hợp lệ	31.677.762	14.123.281
- Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh trong năm	113.283.060	51.740.736
Thu nhập chịu thuế TNDN	679.139.462	681.088.688
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>135.827.892</b>	<b>136.217.738</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	102.463.908	(3.753.830)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(102.463.908)	(30.000.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>135.827.892</b>	<b>102.463.908</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	135.827.892	136.217.738
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>135.827.892</b>	<b>102.463.908</b>

**29. 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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	398.350.748	479.006.933
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	398.350.748	479.006.933
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.000.000	3.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>133</b>	<b>160</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	206.327.180.604	157.063.349.807
Chi phí nhân công	18.346.234.000	8.700.404.103
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.838.839.868	2.154.913.697
Chi phí dự phòng	-	90.025.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.762.920.400	68.165.631.027
Chi phí khác bằng tiền	3.874.452.254	1.989.839.521
	<b>294.149.627.126</b>	<b>238.164.163.155</b>

### 31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.831.883.845	-	-	30.831.883.845
Phải thu khách hàng, phải thu khác	74.852.929.506	-	-	74.852.929.506
	<b>105.684.813.351</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105.684.813.351</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.252.545.114	-	-	1.252.545.114
Phải thu khách hàng, phải thu khác	83.079.034.485	114.000.000	-	83.193.034.485
	<b>84.331.579.599</b>	<b>114.000.000</b>	<b>-</b>	<b>84.445.579.599</b>



**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	59.138.457.972	2.693.484.164	-	61.831.942.136
Phải trả người bán, phải trả khác	22.817.985.083	-	-	22.817.985.083
Chi phí phải trả	326.988.547	-	-	326.988.547
	<b>82.283.431.602</b>	<b>2.693.484.164</b>	<b>-</b>	<b>84.976.915.766</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	90.140.408.268	1.244.024.163	-	91.384.432.431
Phải trả người bán, phải trả khác	57.130.600.458	-	-	57.130.600.458
Chi phí phải trả	254.423.393	-	-	254.423.393
	<b>147.525.432.119</b>	<b>1.244.024.163</b>	<b>-</b>	<b>148.769.456.282</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

**32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Kỹ thuật 247	Tổng Giám đốc là cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị Bách khoa Việt Nam	Tổng Giám đốc là cổ đông lớn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>8.970.762.593</b>	<b>11.002.429.536</b>
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị Bách khoa Việt Nam	1.304.268.000	6.276.355.179
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật 247	7.666.494.593	4.726.074.357
<b>Mua hàng</b>	<b>14.692.616.095</b>	<b>16.531.883.873</b>
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị Bách khoa Việt Nam	11.678.208.226	10.059.687.725
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật 247	3.014.407.869	6.472.196.148



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Phạm Minh Tiến	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	203.624.000	145.200.000
- Nguyễn Thế Tôn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	214.536.000	145.500.000
- Phạm Đức Văn	Thành viên HĐQT	223.237.000	109.800.000
- Nguyễn Đức Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	-	-
- Vũ Duy Quyền	Phó Tổng Giám đốc	204.829.500	145.000.000
- Chu Thị Hằng Nhung	Phó Tổng Giám đốc	207.336.000	138.000.000
- Bùi Thị Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	138.905.550	101.000.000
- Nguyễn Thị Lan	Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 06 tháng 01 năm 2022)	83.070.100	-
- Lê Văn Thiệu	Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 06 tháng 01 năm 2022)	-	131.800.000
- Đỗ Thị Duyên	Thành viên Ban kiểm soát	105.876.400	93.100.000
		<b>1.381.414.550</b>	<b>1.009.400.000</b>

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Ngô Thị Hà

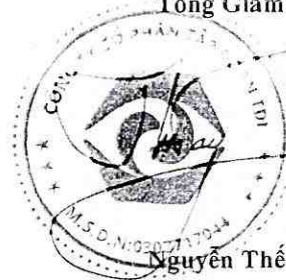
Kế toán trưởng



Ngô Thị Hà

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thế Tôn

