

Số: 0167/NC1-TCKT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2023

V/v: Giải trình lợi nhuận năm 2022 sau
kiểm toán thay đổi so với báo cáo tự lập.

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

Công ty cổ phần xây dựng số 1 xin giải trình tới quý sở về lợi nhuận năm 2022 sau khi
được kiểm toán có thay đổi so với báo cáo Công ty tự lập năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Nội dung	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch
Doanh thu thuần	429.289.093.699	429.289.093.699	0
Giá vốn	404.631.216.137	404.631.216.137	0
Doanh thu tài chính	147.643.642	147.643.642	0
Chi phí tài chính	12.093.939.475	12.093.939.475	0
Chi phí quản lý	7.141.755.587	12.107.888.899	4.966.133.312
Lợi nhuận trước thuế	10.438.481.828	5.472.348.516	-4.966.133.312
Chi phí thuế TNDN	2.393.695.472	1.400.468.809	-993.256.663
Lợi nhuận sau thuế	8.044.786.356	4.071.879.707	-3.972.906.649

Nguyên nhân làm cho lợi nhuận của báo cáo tài chính năm 2022 sau khi được kiểm toán
so với trước khi được kiểm toán thay đổi là: Công ty trích lập thêm dự phòng phải thu khó đòi
một số khoản công nợ phải thu theo quy định và ý kiến của đơn vị kiểm toán dẫn đến lợi
nhuận sau thuế giảm.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như K/g;
- Lưu: VT, P. TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trinh

Số: 0168/2023/CV-TCKT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2023

V/v: Công bố thông tin
Báo cáo tài chính năm 2022

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3, Khoản 4, Điều 14, 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, Công ty Cổ phần xây dựng số 1 (VC1) thực hiện công bố thông tin BCTC năm 2022 với SGDCK Hà Nội như sau:

1. BCTC năm 2022

- BCTC năm 2022 theo quy định tại Khoản 3, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại Khoản 4, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có

Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này và ngược lại?

Có

Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán?

Có

Không



Văn bản giải trình lợi nhuận trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán:

Có

Không

2. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2022 đến thời điểm này nếu có): Không có

- Nội dung giao dịch:

- Đối tác giao dịch:

- Tỷ lệ giao dịch (giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên BCTC năm gần nhất):

- Ngày hoàn thành giao dịch:

Tài liệu kèm theo:

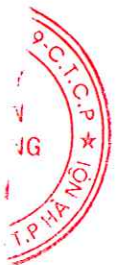
- Báo cáo tài chính quý năm 2022.
- Giải trình lợi nhuận sau thuế của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.
- Giải trình lợi nhuận sau thuế có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trinh



Số: 0166 /MC1-TCKT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2023

V/v: Giải trình lợi nhuận năm 2022 giảm
quá 10% so với năm 2021

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

Công ty cổ phần xây dựng số 1 xin giải trình tới quý sở về lợi nhuận năm 2022 sau khi được kiểm toán giảm quá 10% so với báo cáo năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Nội dung	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	429.289.093.699	307.821.852.487	121.467.241.212	39,46%
Giá vốn	404.631.216.137	289.977.594.057	114.653.622.080	39,54%
Doanh thu tài chính	147.643.642	6.513.197.992	-6.365.554.350	-97,73%
Chi phí tài chính	12.093.939.475	12.441.513.707	-347.574.232	-2,79%
Chi phí quản lý	12.107.888.899	2.792.351.102	9.315.537.797	333,61%
Thu nhập khác	5.857.562.852	1.334.806.277	4.522.756.575	338,83%
Chi phí khác	869.995.530	1.302.684.412	-432.688.882	-33,22%
Lợi nhuận trước thuế	5.472.348.516	9.155.713.478	-3.683.364.962	-40,23%
Chi phí thuế TNDN	1.400.468.809	2.222.215.644	-821.746.835	-36,98%
Lợi nhuận sau thuế	4.071.879.707	6.933.497.834	-2.861.618.127	-41,27%

+ Các nguyên nhân tăng lợi nhuận: Năm 2022 doanh thu và giá vốn thi công các công trình của Công ty cùng tăng 39% so với năm 2021 làm tăng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của công ty cộng với trong kỳ có khoản thu nhập khác do được các đối tác cung cấp vật tư xóa nợ và thanh lý tài sản cũng là nguyên nhân tăng lợi nhuận trong năm 2022

+ Các nguyên nhân làm giảm lợi nhuận: Doanh thu tài chính năm 2022 của công ty bị sụt giảm do hoạt động của công ty không còn cơ chế khoán đội, không tiếp tục tính lãi vay nội bộ để phục vụ thu hồi vốn khiến lợi nhuận trong năm giảm so với năm 2021. Chi phí quản lý



trong năm tăng 333% so với năm 2021 do phát sinh chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý để thu hồi các khoản công nợ khó đòi cũng là nguyên nhân giảm lợi nhuận.

Các nguyên nhân tăng lợi nhuận trên không bù được các khoản làm giảm lợi nhuận trong năm 2022 khiến lợi nhuận năm 2022 giảm quá 10% so với năm 2021.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như K/g;
- Lưu: VT, P. TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trinh



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

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

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh
Xuân, Thành phố Hà Nội

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 - 38
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 - 38

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận
Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 (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 Xây dựng Số 1 là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 13 tháng 06 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty tại: D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

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

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

Ông: Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Minh Thắng	Thành viên
Ông: Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên
Ông: Đỗ Lê Tân	Thành viên
Ông: Hoàng Văn Trinh	Thành viên

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

Ông: Hoàng Văn Trinh	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban
Ông: Chu Quang Minh	Thành viên
Bà: Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng 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 kỳ. 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;

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận
Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

- 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

Hoàng Văn Trình
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 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 Xây dựng Số 1

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 được lập ngày 09 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 Xây dựng Số 1 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 35 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về các vụ kiện mà Công ty còn đang tranh chấp đang chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án và kết quả thực hiện thi hành án.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



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 10 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Ngọc Lân

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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		614.866.268.389	769.560.018.908
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	465.348.056	12.134.581.417
111	1. Tiền		465.348.056	12.134.581.417
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	300.000.000	1.650.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000.000	1.650.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		463.140.004.844	484.745.465.121
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	362.514.382.903	437.041.801.060
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	9.711.058.276	11.206.038.357
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	193.970.536.294	152.634.979.621
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(103.055.972.629)	(116.137.353.917)
140	IV. Hàng tồn kho	09	150.960.915.489	270.750.774.446
141	1. Hàng tồn kho		150.960.915.489	270.750.774.446
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	279.197.924
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	-	279.197.924
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		63.186.305.942	64.730.687.868
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	50.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.000.000	50.000.000
220	II. Tài sản cố định		11.981.758.273	13.386.332.557
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	11.981.758.273	13.386.332.557
222	- Nguyên giá		53.714.684.293	59.596.555.951
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(41.732.926.020)	(46.210.223.394)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	47.489.540.896	48.932.675.212
231	- Nguyên giá		114.483.130.217	114.483.130.217
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(66.993.589.321)	(65.550.455.005)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.630.453.207	1.352.675.429
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.630.453.207	1.352.675.429
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.455.305.171	105.305.171
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000	200.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(94.694.829)	(94.694.829)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.350.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		579.248.395	903.699.499
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	579.248.395	903.699.499
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		678.052.574.331	834.290.706.776

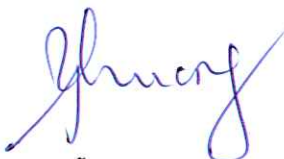
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		427.229.562.651	588.331.491.803
310	I. Nợ ngắn hạn		426.963.926.651	587.944.251.803
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	178.142.778.771	196.260.526.428
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	9.041.395.518	25.998.406.880
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.011.009.416	14.775.507.218
314	4. Phải trả người lao động		21.361.561.784	40.363.511.355
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	22.286.903.162	12.903.443.868
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	89.890.129.931	177.758.969.397
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	84.690.358.268	116.425.196.712
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.539.789.801	3.458.689.945
330	II. Nợ dài hạn		265.636.000	387.240.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	265.636.000	387.240.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		250.823.011.680	245.959.214.973
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	250.823.011.680	245.959.214.973
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		86.000.164	86.000.164
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		70.020.770.628	70.020.770.628
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		60.716.240.888	55.852.444.181
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		56.644.361.181	48.918.946.347
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		4.071.879.707	6.933.497.834
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		678.052.574.331	834.290.706.776

Người lập biểu


Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc




Hoàng Văn Trình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	429.289.093.699	307.821.852.487
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		429.289.093.699	307.821.852.487
11	4. Giá vốn hàng bán	23	404.631.216.137	289.977.594.057
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.657.877.562	17.844.258.430
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	147.643.642	6.513.197.992
22	7. Chi phí tài chính	25	12.093.939.475	12.441.513.707
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		12.093.939.475	12.399.547.822
25	8. Chi phí bán hàng	26	118.911.636	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	12.107.888.899	2.792.351.102
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		484.781.194	9.123.591.613
31	11. Thu nhập khác	28	5.857.562.852	1.334.806.277
32	12. Chi phí khác	29	869.995.530	1.302.684.412
40	13. Lợi nhuận khác		4.987.567.322	32.121.865
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.472.348.516	9.155.713.478
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	1.400.468.809	2.222.215.644
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>4.071.879.707</u>	<u>6.933.497.834</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	<u>339</u>	<u>578</u>

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		5.472.348.516	9.155.713.478
	2. Điều chỉnh cho các khoản		238.313.381	119.030.974
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.847.708.600	3.618.042.137
03	- Các khoản dự phòng		(13.081.381.288)	(9.512.061.639)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	70.572
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.621.953.406)	(6.386.567.918)
06	- Chi phí lãi vay		12.093.939.475	12.399.547.822
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.710.661.897	9.274.744.452
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		34.712.201.839	91.291.455.288
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		119.789.858.957	(44.464.625.802)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(129.641.444.823)	(24.573.027.579)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		603.649.028	1.018.977.687
14	- Tiền lãi vay đã trả		(9.264.782.802)	(9.199.532.611)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.244.454.223)	(601.603.905)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(918.900.144)	(349.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.746.789.729	22.397.387.530
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(277.777.778)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.474.309.764	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(300.000.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		122.283.368	287.899.062
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.318.815.354	(12.100.938)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		132.399.927.256	217.806.468.919
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(164.134.765.700)	(236.087.504.937)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(31.734.838.444)	(18.281.036.018)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(11.669.233.361)	4.104.250.574
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		12.134.581.417	8.030.401.415
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(70.572)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>465.348.056</u>	<u>12.134.581.417</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 13 tháng 06 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 VND; tương đương 12.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 107 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 131 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng, giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Năm 2022, tình hình dịch bệnh COVID-19 đã được kiểm soát tốt, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã dần ổn định trở lại. Do đó, trong năm 2022, Công ty hoàn thành và nghiệm thu được nhiều công trình dở dang nên Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 của Công ty đạt 429,29 tỷ VND, tăng 39,46% so với năm 2021. Tuy nhiên lợi nhuận trước thuế năm 2022 đạt 5,47 tỷ VND, giảm 40,23% do Công ty phải chi trả các chi phí để thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ.

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, các khoản cho vay. 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 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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.5. Tiền

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. 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.

2.8. 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 kỳ:

- 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 kỳ.

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

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
--------------------------	-------------

2.11. 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.

2.12. 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 3 năm.
- 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 3 năm.

2.13. 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.

2.14. Vay

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

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.17. 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18. 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.

2.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

2.20. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

2.22. 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 kỳ.

2.23. 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.

2.24. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	43.256.900	166.835.513
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	422.091.156	11.967.745.904
	465.348.056	12.134.581.417

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	300.000.000	-	1.650.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	300.000.000	-	1.650.000.000	-
Đầu tư dài hạn	1.350.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	1.350.000.000	-	-	-
	1.650.000.000	-	1.650.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2022, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng - lãi suất 5,1% theo Hợp đồng tiền gửi số 01/2021/43746/HĐTG ngày 12/08/2021 và gia hạn đến ngày 12/10/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

(**) Tại ngày 31/12/2022, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn 18 tháng - lãi suất 5,1%/năm theo Hợp đồng tiền gửi số 01/2019/HĐTG-VINACONEX1 ngày 13/09/2019 và gia hạn đến ngày 13/03/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

Công ty đã thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn này để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	200.000.000	(94.694.829)	200.000.000	(94.694.829)
	200.000.000	(94.694.829)	200.000.000	(94.694.829)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào đơn vị khác: Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	Hà Nội	1,33%	1,33%	Kinh doanh thương mại

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	106.217.398.609	(36.916.507.470)	96.005.984.286	(1.307.442.312)
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	60.263.513.141	(35.850.369.470)	70.840.542.835	-
- Công ty Cổ phần Vimenco	6.154.899.472	-	6.704.899.472	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	(1.066.138.000)	1.066.138.000	(1.066.138.000)
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	38.732.847.996	-	17.070.599.667	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	-	-	82.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	-	-	241.304.312	(241.304.312)
<i>Bên khác</i>	256.296.984.294	(49.327.647.718)	341.035.816.774	(67.676.187.660)
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	36.872.000.861	(14.592.858.737)	81.983.023.749	(18.120.114.186)
- Công ty Cổ phần IDG Việt Nam	1.216.632.262	(364.989.679)	72.233.363.289	(18.966.212.559)
- Công ty Cổ phần Du lịch Tân Sáng	-	-	10.555.868.000	-
- Công ty Cổ phần Lộc Ninh	8.036.239.820	-	9.036.239.820	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	-	-	36.542.078.785	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	2.337.675.214	-	19.208.943.492	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	9.048.703.617	(8.305.156.812)	10.547.703.617	(7.321.027.584)
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	24.506.887.801	-	-	-
- Bệnh viện Nội Tiết	7.013.433.348	(2.820.906.983)	7.013.433.348	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	(2.587.795.709)	6.360.512.814	(2.587.795.709)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	131.172.019.782	(4.585.171.977)	52.938.271.322	(4.260.171.975)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	29.732.878.775	(16.070.767.821)	34.616.378.538	(16.420.865.647)
	362.514.382.903	(86.244.155.188)	437.041.801.060	(68.983.629.972)

6. 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
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	(1.801.291.220)	1.801.291.220	(1.801.291.220)
- Công ty TNHH Nội thất Gia Vượng	-	-	1.173.589.661	-
- Lê Xuân Thành	-	-	1.469.170.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ và Phát triển Thương mại Sao Việt	2.190.842.500	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	5.718.924.556	(3.705.713.370)	6.761.987.476	(3.617.307.911)
	9.711.058.276	(5.507.004.590)	11.206.038.357	(5.418.599.131)

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu tiền lãi chậm thanh toán	4.174.330.062	-	4.638.144.513	-
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công	149.321.460.809	(10.430.978.693)	127.205.075.339	(41.735.124.814)
- Tạm ứng cho cá nhân phục vụ hoạt động kinh doanh	37.308.610.440	(873.834.158)	18.068.062.507	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	2.421.565.164	-	2.158.808.144	-
- Các khoản phải thu khác	744.569.819	-	564.889.118	-
	193.970.536.294	(11.304.812.851)	152.634.979.621	(41.735.124.814)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan				
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.174.330.062	-	5.009.991.776	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	-	371.847.263	-
Bên khác				
- Đội xây dựng số 9	27.337.628.606	-	19.744.397.754	(3.324.550.296)
- Đội khoan cọc nhồi	21.152.450.505	-	19.057.376.017	(2.446.774.517)
- Ông Đỗ Văn Ngọc	35.485.092.200	-	15.089.092.200	-
- Phải thu đối tượng khác	105.821.034.921	(11.304.812.851)	93.734.121.874	(35.963.800.001)
	193.970.536.294	(11.304.812.851)	152.634.979.621	(41.735.124.814)
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	50.000.000	-
	50.000.000	-	50.000.000	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác				
- Sở Tài chính Tỉnh Quảng Ninh	50.000.000	-	50.000.000	-
	50.000.000	-	50.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2022, số dư các khoản ký quỹ, ký cược dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng là: 221.565.164 VND.

8. 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				
+ Phải thu khách hàng	139.534.634.355	53.290.479.167	118.206.150.345	49.222.520.373
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	60.263.513.141	24.413.143.671	70.840.542.835	70.840.542.835
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	36.872.000.861	22.279.142.124	27.188.245.455	9.068.131.269
Công ty Cổ phần IDG Việt Nam	1.216.632.262	851.642.583	25.719.259.589	6.753.047.030
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	9.048.703.617	743.546.805	10.547.703.617	3.226.676.033
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	4.910.171.978	325.000.001	4.260.171.975	-
Bệnh viện Nội tiết	7.013.433.348	4.192.526.365	7.013.433.348	7.013.433.348
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	-	-	18.346.930.669	18.346.930.669
Các đối tượng khác	20.210.179.148	485.477.618	25.130.405.692	4.814.302.024
+ Trả trước cho người bán	6.172.528.540	665.523.950	6.509.425.446	1.090.826.315
Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	-	1.801.291.220	-
Các đối tượng khác	4.371.237.320	665.523.950	4.708.134.226	1.090.826.315
+ Phải thu khác	11.504.000.091	199.187.240	41.735.124.814	-
Đội xây dựng số 6	2.051.872.663	-	2.051.872.663	-
Đội xây dựng số 5	-	-	4.658.371.999	-
Đội xây dựng số 2	-	-	5.233.103.868	-
Đội xây dựng số 7	-	-	4.585.698.571	-
Đội xây dựng số 10	3.120.355.148	-	3.120.355.148	-
Đội xây dựng số 9	-	-	3.324.550.296	-
Ban chủ nhiệm số 18	-	-	2.908.374.552	-
Ban chủ nhiệm số 23	-	-	2.909.271.790	-
Đội khoan cọc nhồi	-	-	2.446.774.517	-
Ban chủ nhiệm số 15	-	-	412.073.796	-
Ban chủ nhiệm số 25	2.313.079.896	-	2.313.079.896	-
Các đối tượng khác	4.018.692.384	199.187.240	7.771.597.718	-
	157.211.162.986	54.155.190.357	237.291.243.440	121.153.889.523

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	150.960.915.489	-	270.750.774.446	-
	150.960.915.489	-	270.750.774.446	-

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
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	123.625.440.085	-	122.689.717.282	-
Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) tại 289A Khuất Duy Tiến (*)	123.625.440.085	-	122.689.717.282	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	27.335.475.404	-	148.061.057.164	-
Công trình 62 Căn biệt thự lô E, K - phân khu A, Khu đô thị Nam Cường	5.684.595.335	-	41.094.116.873	-
Công trình Khu đô thị Flamingo - Cát Bà	-	-	16.572.273.925	-
Công trình Khu đô thị Cái Giá - Cát Bà	94.439.425	-	2.279.090.087	-
Công trình Tổ hợp khách sạn Sao Ánh Dương	-	-	8.075.440.885	-
Công trình Sao Ánh Dương 2	-	-	10.686.267.340	-
Các công trình khác	21.556.440.644	-	69.353.868.054	-
	150.960.915.489	-	270.750.774.446	-

(*) Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) nằm trong diện tích của dự án Vinaconex 1 tại 289A Khuất Duy Tiến do Công ty làm chủ đầu tư, thực hiện theo đơn đặt hàng của UBND Thành phố Hà Nội tại Hợp đồng kinh tế số 16/2017/HĐKT, thông tin chi tiết như sau:

- Tổng mức đầu tư của dự án đã được thẩm định theo Văn bản số 2310/SXD-KHTH ngày 31/03/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội là 150.655.509.000 VND (đã bao gồm VAT);
- Nguồn vốn thực hiện: Sử dụng vốn tự có và vốn vay;
- Quy mô dự án bao gồm 22 tầng nổi, 2 tầng hầm, 1 tầng tum và 2 tầng kỹ thuật, chia thành 74 căn hộ và 3 tầng thương mại. Sau khi hoàn thành, phần diện tích còn lại sau khi bàn giao 74 căn hộ và phần diện tích chung tương ứng với 74 căn hộ này cho UBND Thành phố Hà Nội sẽ thuộc về Công ty. Ngoài ra, Công ty được hưởng 10% giá trị thu được khi UBND Thành phố Hà Nội bán được căn hộ;
- Ngày 31/03/2021, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa dự án vào sử dụng. Đến ngày 31/12/2022, UBND Thành phố Hà Nội đang mở bán các căn hộ trên nhưng chưa tìm được người mua. Đồng thời, Công ty đang thực hiện quyết toán Dự án.

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

	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
Dự án Trụ sở Văn phòng làm việc Vinaconex 1 - Giai đoạn 2 (*)	1.630.453.207	1.630.453.207	1.352.675.429	1.352.675.429
	1.630.453.207	1.630.453.207	1.352.675.429	1.352.675.429

(*) Dự án Trụ sở Văn phòng làm việc Vinaconex 1 - Giai đoạn 2 tại địa chỉ D9 Khuất Duy Tiến với các thông tin như sau:

+ Mục đích thực hiện: Xây dựng tòa nhà làm việc kết hợp văn phòng cho thuê.

+ Quy mô dự án: Dự kiến xây dựng 1 khối nhà 15 tầng và 1 khối nhà 18 tầng cùng 2 tầng hầm. Tổng mức đầu tư dự kiến là 555,9 tỷ đồng.

+ Ngày 27/01/2021 Công ty đã ký với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam thỏa thuận hợp tác liên quan đến dự án này. Thông tin chi tiết về thỏa thuận được trình bày tại Thuyết minh số 19.

+ Hiện trạng dự án: Tại ngày 31/12/2022, Dự án đã phát sinh các chi phí liên quan đến hoạt động lập kế hoạch dự án. Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội đã chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc của Dự án. Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đang lấy ý kiến góp ý thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục thuế Thành phố Hà Nội, Công an Thành phố Hà Nội, UBND Quận Thanh Xuân về đề nghị chủ trương đầu tư dự án.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	18.275.656.714	36.693.264.365	4.068.188.725	559.446.147	59.596.555.951
- Thanh lý, nhượng bán	(335.917.020)	(5.481.954.638)	-	(64.000.000)	(5.881.871.658)
Số dư cuối kỳ	17.939.739.694	31.211.309.727	4.068.188.725	495.446.147	53.714.684.293
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	5.787.546.244	35.795.042.278	4.068.188.725	559.446.147	46.210.223.394
- Khấu hao trong kỳ	648.232.648	756.341.636	-	-	1.404.574.284
- Thanh lý, nhượng bán	(335.917.020)	(5.481.954.638)	-	(64.000.000)	(5.881.871.658)
Số dư cuối kỳ	6.099.861.872	31.069.429.276	4.068.188.725	495.446.147	41.732.926.020
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	12.488.110.470	898.222.087	-	-	13.386.332.557
Tại ngày cuối kỳ	11.839.877.822	141.880.451	-	-	11.981.758.273

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.807.583.685 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.025.711.471 VND

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	114.483.130.217	114.483.130.217
Số dư cuối kỳ	114.483.130.217	114.483.130.217
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	65.550.455.005	65.550.455.005
- Khấu hao trong kỳ	1.443.134.316	1.443.134.316
Số dư cuối kỳ	66.993.589.321	66.993.589.321
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	48.932.675.212	48.932.675.212
Tại ngày cuối kỳ	47.489.540.896	47.489.540.896

(*) Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, Đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; giá trị của Tầng hầm và khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm sau quyết toán.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 46.480.859.684 VND.

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 52.063.789.385 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	279.197.924
	<u>-</u>	<u>279.197.924</u>
b) Dài hạn		
- Chi phí cải tạo kho Phú Minh	364.737.378	846.466.038
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	31.509.791	41.256.108
- Các khoản khác	183.001.226	15.977.353
	<u>579.248.395</u>	<u>903.699.499</u>

14. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		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
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	85.077.769.010	85.077.769.010	122.891.292.227	126.278.702.969	81.690.358.268	81.690.358.268
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	28.347.427.702	28.347.427.702	8.008.635.029	36.356.062.731	-	-
+ Các khoản vay cá nhân (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
	116.425.196.712	116.425.196.712	132.399.927.256	164.134.765.700	84.690.358.268	84.690.358.268

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

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/43746/HETD ngày 09/12/2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 83.200.000.000 đồng;
 - + Giá trị khoản vay đã giải ngân: 81.690.358.268 VND;
 - + Mục đích vay: Bỏ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
 - + Thời hạn vay: Theo từng khế ước;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước;
 - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 4, Thuyết minh số 7, Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 12;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 81.690.358.268 đồng.

- (2) Các hợp đồng vay cá nhân bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Trả nợ khoản vay đầu tư dự án Tòa chung cư CI;
- + Thời hạn vay: 9 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 8,5%/năm;
- + Phương thức bảo đảm: Tin chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 3.000.000.000 đồng.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

15. 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
a) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>	22.300.570.130	22.300.570.130	14.198.227.022	14.198.227.022
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8.083.293.698	8.083.293.698	7.677.404.698	7.677.404.698
- Công ty Cổ phần Vimeco	2.989.601.777	2.989.601.777	4.400.376.527	4.400.376.527
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	425.422.510	425.422.510	16.587.500	16.587.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	9.380.155	9.380.155	9.380.155	9.380.155
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	7.195.013.852	7.195.013.852	-	-
- Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.592.358.138	3.592.358.138	2.094.478.142	2.094.478.142
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	5.500.000	5.500.000	-	-
<i>Bên khác</i>	155.842.208.641	155.842.208.641	182.062.299.406	182.062.299.406
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	-	-	13.349.588.632	13.349.588.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	5.695.444.203	5.695.444.203	12.842.261.629	12.842.261.629
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	-	-	6.416.397.927	6.416.397.927
- Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến Lâm Sản Hải Hùng	6.212.993.589	6.212.993.589	7.864.273.423	7.864.273.423
- Công ty TNHH Việt Đức	4.100.742.708	4.100.742.708	8.787.211.108	8.787.211.108
- Công ty Cổ phần sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	701.235.690	701.235.690	7.096.858.395	7.096.858.395
- Công ty Cổ phần Nhật Nam	1.506.148.841	1.506.148.841	4.928.582.968	4.928.582.968
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Tư vấn Đầu tư Hoàng Gia	13.027.675.669	13.027.675.669	4.640.009.995	4.640.009.995
- Công ty Cổ phần Eurowindow	6.705.012.374	6.705.012.374	-	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	6.414.717.892	6.414.717.892	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	111.478.237.675	111.478.237.675	116.137.115.329	116.137.115.329
	178.142.778.771	178.142.778.771	196.260.526.428	378.322.825.834
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	-	-	13.349.588.632	13.349.588.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	5.695.444.203	5.695.444.203	12.842.261.629	12.842.261.629
- Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần ADG Holding)	-	-	6.416.397.927	6.416.397.927

b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (tiếp)

	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
- Công ty Cổ phần Sơn Xây dựng PT - Hà Nội	2.899.701.847	2.899.701.847	-	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.677.404.698	7.677.404.698	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	70.558.144.641	70.558.144.641	79.003.368.811	79.003.368.811
	86.830.695.389	86.830.695.389	111.611.616.999	111.611.616.999

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân (*)	4.602.879.226	4.602.879.226
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	-	21.129.082.432
- Công ty TNHH TTC Hà Nam	4.051.291.138	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	387.225.154	266.445.222
	9.041.395.518	25.998.406.880

(*) Tạm ứng theo Hợp đồng 04-56/2021/HĐTC-DA ngày 25/11/2004: "Thi công Gói thầu số 7: Toàn bộ các hạng mục còn lại của phần Xây lắp, mua sắm trang thiết bị của nhà A2 (trừ phần thang máy)" tại Phường Kim Giang, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân. Dự án đã tạm dừng triển khai từ năm 2005 do sự cố gian lận trong thi công xây dựng công trình dẫn đến công nợ tồn đọng đến nay chưa có phương án xử lý.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	3.036.398.564	12.456.126.002	8.602.354.102	-	6.890.170.464
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.377.542.146	1.400.468.809	2.244.454.223	-	4.533.556.732
- Thuế thu nhập cá nhân	-	278.032.483	338.886.245	62.134.620	-	554.784.108
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất (*)	-	6.083.534.025	1.880.287.400	931.323.313	-	7.032.498.112
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	64.081.850	64.081.850	-	-
	-	14.775.507.218	16.142.850.306	11.907.348.108	-	19.011.009.416

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.

(*) Đối với tiền thuế đất năm 2022, Công ty chưa lập hồ sơ miễn giảm theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Chính phủ về việc giảm tiền thuế đất, thuế mặt nước năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	6.211.653.931	3.184.080.263
- Công trình Nhà xưởng Công nghiệp 5 - Quảng Ninh	10.990.543.477	-
- Công trình Khu đô thị Flamingo - Cát Bà	584.243.754	3.329.401.006
- Công trình Khu đô thị Cái Giá - Cát Bà	1.812.030.000	4.359.990.773
- Trích trước chi phí cho các dự án khác	2.688.432.000	2.029.971.826
	22.286.903.162	12.903.443.868

Trong đó: Bên liên quan

- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.236.633.949	2.750.301.370
	5.236.633.949	2.750.301.370

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	470.534.361	776.301.421
- Bảo hiểm xã hội	466.032.365	119.943.790
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	59.630.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	84.113.485	1.008.895.685
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	88.809.819.720	175.853.828.501
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>18.990.488.000</i>	<i>67.712.216.181</i>
<i>Phải trả kinh phí bảo trì</i>	<i>9.011.603.947</i>	<i>9.005.674.213</i>
<i>Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Ứng trước theo thỏa thuận hợp tác (*)</i>	<i>16.934.235.017</i>	<i>33.000.000.000</i>
<i>Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Khoản hỗ trợ vốn hoạt động</i>	<i>33.795.855.984</i>	<i>35.973.654.437</i>
<i>Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - lãi vay</i>	<i>-</i>	<i>198.416.995</i>
<i>Phải trả Ông Hoàng Văn Trình tiền vay</i>	<i>-</i>	<i>19.350.000.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>10.077.636.772</i>	<i>10.613.866.675</i>
	89.890.129.931	177.758.969.397
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	265.636.000	147.240.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	240.000.000
	265.636.000	387.240.000
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	50.730.091.001	69.172.071.432
- Ông Hoàng Văn Trình	-	19.350.000.000
	50.730.091.001	88.522.071.432

(*): Thỏa thuận hợp tác số 052/2021/TTHT/VCG-VC1 ngày 27/01/2021 với các nội dung chính gồm:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: Thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô D9, đường Khuất Duy Tiến, Hà Nội.
- Nội dung thỏa thuận: Khi ký thỏa thuận, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VCG) sẽ ứng trước cho Công ty số tiền 33 tỷ đồng. Số tiền ứng trước sẽ tính lãi suất 9%/năm kể từ ngày nhận tới ngày hai bên lựa chọn một trong hai phương án đầu tư. Theo đó, sau 12 tháng kể từ ngày Công ty nhận được tiền ứng trước theo thỏa thuận này hoặc sớm hơn khi dự án D9 Khuất Duy Tiến có thể triển khai, VCG có quyền xem xét và quyết định việc lựa chọn một trong hai phương án sau:
 - + Phương án 1: VCG quyết định tiếp tục hợp tác triển khai dự án. Các bên sẽ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức thay cho thỏa thuận này. Tiền ứng trước và lãi phát sinh đến thời điểm đó sẽ được chuyển thành vốn góp hợp tác đầu tư của VCG tại dự án.
 - + Phương án 2: VCG quyết định rút khỏi dự án. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả khoản ứng trước và lãi phát sinh tương ứng cho VCG.
- Tình hình của thỏa thuận tại ngày 31/12/2022: Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục để xin cấp phép cho dự án D9 Khuất Duy Tiến. Do vậy VCG quyết định rút khỏi dự án. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả khoản ứng trước và lãi phát sinh cho VCG.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	120.000.000.000	70.020.770.628	86.000.164	48.918.946.347	239.025.717.139
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	6.933.497.834	6.933.497.834
Số dư cuối kỳ trước	120.000.000.000	70.020.770.628	86.000.164	55.852.444.181	245.959.214.973
Số dư đầu kỳ này	120.000.000.000	70.020.770.628	86.000.164	55.852.444.181	245.959.214.973
Lãi trong kỳ này	-	-	-	4.071.879.707	4.071.879.707
Tăng khác (*)	-	-	-	791.917.000	791.917.000
Số dư cuối kỳ này	120.000.000.000	70.020.770.628	86.000.164	60.716.240.888	250.823.011.680

(*) Điều chỉnh tăng do đối chiếu lại khoản điều chỉnh cổ tức phải trả cho Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	66.162.160.000	55,14	66.162.160.000	55,14
Cổ đông khác	53.837.840.000	44,86	53.837.840.000	44,86
	120.000.000.000	100,00	120.000.000.000	100,00

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 kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	1.008.895.685	1.008.895.685
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	(924.782.200)	-
+ Điều chỉnh giảm cổ tức phải trả (*)	(924.782.200)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>84.113.485</u>	<u>1.008.895.685</u>

(*) Điều chỉnh giảm cổ tức phải trả năm 2008 cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và điều chỉnh giảm cổ tức phải trả tương ứng với thuế Thu nhập cá nhân Công ty đã nộp thay cho các cổ đông khi chia cổ tức bằng tiền năm 2018.

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	70.020.770.628	70.020.770.628
	<u>70.020.770.628</u>	<u>70.020.770.628</u>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	4.212.224.727	1.116.480.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	10.690.003.273	3.141.180.000

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê mặt bằng 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	205.363.636	373.301.250
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	514.305.000
- Trên 5 năm	-	186.261.563

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2022	01/01/2022
- Đô la Mỹ	USD	579,81	593,01
- Euro	EUR	0,86	0,86

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	419.891.536.350	301.834.164.887
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.397.557.349	5.987.687.600
	429.289.093.699	307.821.852.487
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	78.250.208.538	135.779.160.702

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	399.950.586.225	287.758.790.308
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.892.148.787	4.818.803.649
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	(211.518.875)	(2.599.999.900)
	404.631.216.137	289.977.594.057
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	28.039.944.224	35.047.215.738

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	147.643.642	6.386.567.918
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	74
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	126.630.000
	147.643.642	6.513.197.992

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.093.939.475	12.399.547.822
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	70.646
Dự phòng/ hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	41.895.239
	12.093.939.475	12.441.513.707
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	2.486.332.579	2.750.301.370

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.911.636	-
	118.911.636	-

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.465.711.509	8.343.591.929
Chi phí khấu hao tài sản cố định	446.269.788	469.508.780
Hoàn nhập dự phòng	(13.081.381.288)	(9.553.956.878)
Thuế, phí và lệ phí	359.358.884	77.842.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.608.080.460	857.080.276
Chi phí khác bằng tiền	2.309.849.546	2.598.284.894
	12.107.888.899	2.792.351.102

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.474.309.764	-
Nợ phải trả được đối tác xóa nợ	4.035.797.088	1.314.784.277
Tiền phạt thu được	49.136.000	-
Thu nhập khác	298.320.000	20.022.000
	5.857.562.852	1.334.806.277

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	869.995.530	1.295.364.742
Chi phí khác	-	7.319.670
	869.995.530	1.302.684.412

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.472.348.516	9.155.713.478
Các khoản điều chỉnh tăng	1.529.995.530	1.955.364.742
- Chi phí không hợp lệ	869.995.530	1.295.364.742
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	660.000.000	660.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.002.344.046	11.111.078.220
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.400.468.809	2.222.215.644
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	5.377.542.146	3.756.930.407
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(2.244.454.223)	(601.603.905)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.533.556.732	5.377.542.146

31. 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	4.071.879.707	6.933.497.834
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	339	578

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.

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	177.432.318.688	209.038.198.476
Chi phí nhân công	93.280.305.650	110.825.632.510
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.847.708.600	3.618.042.137
Chi phí dự phòng	(13.081.381.288)	(9.553.956.878)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.455.824.710	8.384.076.465
Chi phí khác bằng tiền	15.411.159.133	17.775.339.314
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	297.345.935.493	340.087.332.024

33. 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

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
Tại ngày 31/12/2022	VND	VND	VND	VND
Tiền	465.348.056	-	-	465.348.056
Phải thu khách hàng, phải thu khác	458.935.951.158	50.000.000	-	458.985.951.158
Các khoản cho vay	300.000.000	1.350.000.000	-	1.650.000.000
	459.701.299.214	1.400.000.000	-	461.101.299.214
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền	12.134.581.417	-	-	12.134.581.417
Phải thu khách hàng, phải thu khác	478.958.025.895	50.000.000	-	479.008.025.895
Các khoản cho vay	1.650.000.000	-	-	1.650.000.000
	492.742.607.312	50.000.000	-	492.792.607.312

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

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
Tại ngày 31/12/2022	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	84.690.358.268	-	-	84.690.358.268
Phải trả người bán, phải trả khác	268.032.908.702	265.636.000	-	268.298.544.702
Chi phí phải trả	22.286.903.162	-	-	22.286.903.162
	375.010.170.132	265.636.000	-	375.275.806.132
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	116.425.196.712	-	-	116.425.196.712
Phải trả người bán, phải trả khác	374.019.495.825	387.240.000	-	374.406.735.825
Chi phí phải trả	12.903.443.868	-	-	12.903.443.868
	503.348.136.405	387.240.000	-	503.735.376.405

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.

34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	132.399.927.256	217.806.468.919
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	164.134.765.700	236.087.504.937

35. THÔNG TIN KHÁC

1) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 khởi kiện Công ty Cổ phần Bất động sản AZ về việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 0146/2010/HĐXL/AZ-VC1 ký ngày 22/01/2010 và Kế ước vay vốn ngày 29/03/2011. Ngày 17/05/2021, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Bản án phúc thẩm số 87/2021/KDTM-PT liên quan đến tranh chấp Hợp đồng xây dựng và Kế ước vay tiền nêu trên và chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1. Ngày 28/10/2021, Chi cục thi hành án dân sự Quận Cầu Giấy ra Quyết định số 81KT/QĐ-CCTHADS ngày về việc cho thi hành án đối với Công ty Cổ phần Bất động sản AZ, với các thông tin thi hành án như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Bất động sản AZ phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền còn nợ theo Hợp đồng kinh tế số 0146/2010/HĐXL/AZ-VC1 ngày 22/01/2020 là:
+/ Nợ gốc: 3.629.505.000 VND;
+/ Nợ lãi: 1.508.879.695 VND;
Tổng cộng: 5.138.384.695 VND.
- Buộc Công ty Cổ phần Bất động sản AZ phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền còn nợ theo Kế ước vay vốn ngày 25/03/2011 là:
+/ Nợ gốc: 5.700.000.000 VND;
+/ Nợ lãi: 6.723.236.711 VND;
Tổng cộng: 12.423.236.711 VND.
- Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Cổ phần Bất động sản AZ đã thanh toán cho Công ty là 1.000.000.000 VND.

2) Công ty Cổ phần Xây dựng số 01 khởi kiện Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần Tỉnh Hà Nam liên quan việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT/CT1-KT1 ngày 01/12/2007 và phụ lục hợp đồng kinh tế số 0158/PLHĐKT ngày 06/09/2011 về việc thực hiện thi công xây dựng, lắp đặt gói thầu số 03 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giai đoạn 2 - Cơ sở giáo dục lao động cho đối tượng xã hội Tỉnh Hà Nam. Ngày 23/09/2022, Tòa án nhân dân Tỉnh Hà Nam đã ban hành Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp nêu trên và chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1. Ngày 09/12/2022, Chi cục thi hành án dân sự Huyện Kim Bảng ra Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS, với các nội dung như sau:

- Buộc Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần Tỉnh Hà Nam phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tiền còn nợ là 1.712.893.000 đồng và khoản tiền lãi là 1.429.444.405 đồng. Tổng cộng là 3.142.337.405 đồng.
- Đến thời điểm 31/12/2022, Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1.

3) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 ra Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội về vụ án Kinh doanh thương mại theo hồ sơ thụ lý số 21/2022/TLST-KDTM ngày 26/05/2022. Ngày 22/09/2022, Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2022/QĐST-KDTM liên quan đến nội dung khởi kiện nêu trên. Theo đó, các bên thỏa thuận như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 1 số tiền của 12 Hợp đồng xây lắp đã ký với tổng giá trị là: 9.048.703.617 VND.
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 miễn toàn bộ lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc còn lại của 12 Hợp đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 toàn bộ số tiền nợ gốc được chia làm 4 kỳ theo Quyết định. Đến kỳ hạn thanh toán nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 không thanh toán thì sẽ phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 số tiền lãi trên tổng số tiền nợ gốc còn lại của tất cả các kỳ thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày vi phạm đến khi trả hết số tiền nợ gốc.

4) Hiện nay, Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đang trong quá trình thực hiện các trình tự của Tòa án theo đơn khởi kiện của Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Phúc. Theo đó, nội dung khởi kiện cụ thể như sau:

- Ngày 21/07/2021, Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng An Phúc (Nguyên đơn) khởi kiện Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ra Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo Đơn khởi kiện số 2107/2021/ĐKK-AP về các Hợp đồng mua bán ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Bị đơn) và Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng An Phúc. Theo Đơn khởi kiện, Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Phúc yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 còn phải trả là: 3.169.669.586 VND và số tiền lãi tương ứng với nợ gốc tính đến ngày 30/06/2021 là: 1.597.190.064 VND. Đến ngày 31/12/2022, Tòa án nhân dân Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội đang thực hiện các trình tự của Tòa án.

5) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 gửi đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản ngày 15/04/2022 đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh. Tính đến thời điểm 30/06/2021, tổng số nợ không có bảo đảm đã đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là: 5.488.030.711 VND. Khoản nợ này phát sinh từ Hợp đồng số 0608/2017/THM-VC1 được ký kết ngày 05/08/2017. Hiện nay, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý đơn yêu cầu và đang tiến hành các trình tự của Tòa án.

36. 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.

37. 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
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng Công ty mẹ

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 với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.250.208.538	135.779.160.702
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.151.033.203
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	77.114.372.254	130.828.127.499
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	1.135.836.284	300.000.000
Công ty Cổ phần Vimeco	-	500.000.000
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Mua hàng	28.039.944.224	35.047.215.738
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	368.990.000	34.752.742.271
Công ty Cổ phần Vimeco	429.402.604	294.473.467
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	24.030.099.577	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	2.176.014.432	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	908.039.142	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	127.398.469	-
Chi phí tài chính	2.486.332.579	2.750.301.370
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.486.332.579	2.750.301.370

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		
- Dương Văn Mậu	-	150.000.000
- Nguyễn Khắc Hải	180.000.000	
- Nguyễn Minh Thắng	120.000.000	-
- Hoàng Thiệu Bảo	120.000.000	
- Hoàng Văn Trinh	765.199.345	702.331.250
- Đỗ Lê Tân	636.271.840	556.065.000
- Nguyễn Xuân Đông	-	100.000.000
- Nguyễn Hữu Tới	-	100.000.000
- Nguyễn Xuân Thọ	468.510.820	436.998.438
	2.289.982.005	2.045.394.688
Thù lao thành viên Ban kiểm soát		
- Vũ Văn Mạnh	120.000.000	100.000.000
- Chu Quang Minh	60.000.000	50.000.000
- Nguyễn Thị Quỳnh Trang	-	50.000.000
- Trần Thị Kim Oanh	60.000.000	-
	240.000.000	200.000.000

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Tiền lương, thưởng người quản lý khác			
- Nguyễn Văn Hà	Kế toán trưởng	475.088.825	436.998.438
		<u>475.088.825</u>	<u>436.998.438</u>

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

38. 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

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh

