

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 33

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo bao gồm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đỗ Việt Thi	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đoàn Văn Khang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Đỗ Việt Thi	Tổng Giám đốc	
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/10/2022
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 01/10/2022

**Ban Kiểm soát**

Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thùy	Thành viên
Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Thị Hoa.

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán, có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính..

Ban Lãnh đạo xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

### **CAM KẾT KHÁC**

Ban Lãnh đạo cam kết rằng 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 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Lãnh đạo,



**Phạm Minh Đức**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Số: 354/2023/UHY - BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31/03/2023 trình bày từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Chúng tôi thực hiện kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính, sự tuân thủ các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

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

Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa tiến hành đối chiếu, xác nhận đầy đủ các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với giá trị 30 tỷ đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế không thực hiện được. Theo đó chúng tôi không đưa ý kiến về các khoản cho vay chưa được đối chiếu này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.



---

**Phạm Gia Đạt**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
số: 0798-2023-112-1

---

**Hoàng Thị Ngà**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
số: 4079-2023-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023*

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.171.577.406.689</b>	<b>1.027.459.190.839</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>89.396.563.028</b>	<b>236.147.357.608</b>
Tiền	111		89.396.563.028	156.147.357.608
Các khoản tương đương tiền	112		-	80.000.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>690.449.584.452</b>	<b>365.837.884.375</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	424.655.181.475	141.153.590.870
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		143.291.402.471	107.381.422.160
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	79.330.000.000	94.200.000.000
Các khoản phải thu khác	136	7	46.206.010.948	26.135.881.787
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(3.033.010.442)	(3.033.010.442)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5</b>	<b>388.499.913.824</b>	<b>417.145.993.983</b>
Hàng tồn kho	141		388.499.913.824	417.145.993.983
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.231.345.385</b>	<b>8.327.954.873</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	278.965.382	21.425.363
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	1.952.380.003	8.306.529.510
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>155.772.087.144</b>	<b>103.171.649.760</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>76.938.884.865</b>	<b>66.548.853.091</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	8	76.938.884.865	66.548.853.091
- Nguyên giá	222		179.180.886.981	160.657.287.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(102.242.002.116)	(94.108.434.011)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>9</b>	<b>4.497.116.435</b>	<b>10.660.522.437</b>
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(79.716.994.564)	(73.553.588.562)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.580.813.108</b>	<b>716.813.108</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.580.813.108	716.813.108
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>15.341.798.261</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	15.341.798.261
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.938.946.600</b>	<b>9.903.662.863</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	8.443.145.116	9.233.398.764
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		495.801.484	670.264.099
Lợi thế thương mại	269		63.816.326.136	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.327.349.493.833</b>	<b>1.130.630.840.599</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>808.238.368.787</b>	<b>707.493.932.750</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>677.575.010.707</b>	<b>675.713.373.384</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	296.385.808.064	281.895.409.062
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	11	149.293.566.677	253.903.185.945
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	2.708.841.609	3.807.793.861
Phải trả người lao động	314		16.100.748.995	24.069.986.385
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12	13.773.054.881	4.504.515.558
Phải trả ngắn hạn khác	319	13	38.365.653.140	28.057.770.265
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	128.864.826.016	48.476.050.983
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.082.511.325	30.998.661.325
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>130.663.358.080</b>	<b>31.780.559.366</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	1.826.227.172	2.137.987.505
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	113.789.565.800	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		390.733.454	226.746.982
Dự phòng phải trả dài hạn	342	18	14.656.831.654	29.415.824.879
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>519.111.125.046</b>	<b>423.136.907.849</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>519.111.125.046</b>	<b>423.136.907.849</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		92.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		92.000.000.000	80.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.350.075.000	18.350.075.000
Cổ phiếu quỹ	415		(160.000)	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.157.795	27.958.157.795
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		345.669.894.287	273.084.412.266
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		262.735.360.986	240.163.094.295
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		82.934.533.301	32.921.317.971
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.133.157.964	23.744.262.788
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.327.349.493.833</b>	<b>1.130.630.840.599</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Minh Đức

Trần Thị Hoa

Nguyễn Thị Quyên



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		912.007.628.831	660.418.057.399
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	912.007.628.831	660.418.057.399
Giá vốn hàng bán	11	21	833.428.981.882	624.228.246.872
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		78.578.646.949	36.189.810.527
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	9.316.667.882	12.931.237.127
Chi phí tài chính	22	23	5.427.460.202	1.187.174.122
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		5.427.460.202	1.187.174.122
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.443.840.300)	(452.760.087)
Chi phí bán hàng	25	24	524.801.451	495.864.324
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	49.109.669.327	37.551.821.560
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.389.543.551	9.433.427.561
Thu nhập khác	31	25	63.561.260.417	33.911.666.566
Chi phí khác	32		376.745.721	2.122.717.113
Lợi nhuận khác	40		63.184.514.696	31.788.949.453
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		93.574.058.247	41.222.377.014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.196.631.266	8.694.288.990
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		357.895.458	70.330.562
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		83.019.531.523	32.457.757.462
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		82.934.533.301	32.833.521.350
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		84.998.222	(463.560.509)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	8.603	3.233

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Minh Đức

Trần Thị Hoa

Nguyễn Thị Quyên

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		93.574.058.247	41.222.377.014
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		14.296.974.108	13.871.690.373
Các khoản dự phòng	03		(14.758.993.225)	(11.701.331.675)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(39.190)	14.663
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(52.191.628.692)	(12.478.477.040)
Chi phí lãi vay	06		5.427.460.202	1.187.159.459
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		46.347.831.450	32.101.432.794
Tăng giảm các khoản phải thu	09		(290.594.402.985)	92.614.061.118
Tăng giảm hàng tồn kho	10		28.646.080.159	(42.576.194.387)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(99.722.298.145)	(140.737.348.556)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		532.713.629	2.331.442.889
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.070.978.235)	(1.187.159.459)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.670.414.120)	(7.825.421.445)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.300.310.000)	(1.662.900.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(329.831.778.248)	(66.942.087.046)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(18.523.599.879)	(12.334.002.889)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.500.000.000)	(30.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		22.800.000.000	35.700.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24.500.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.626.203.524	4.406.185.889
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(17.097.396.355)	(2.227.817.000)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		6.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		280.936.818.701	75.738.346.185
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(86.758.477.868)	(28.152.295.202)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(12.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>200.178.340.833</b>	<b>35.586.050.983</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(146.750.833.770)</b>	<b>(33.583.853.063)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>236.147.357.608</b>	<b>269.731.225.334</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		39.190	(14.663)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>89.396.563.028</b>	<b>236.147.357.608</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo Quyết định số 205/QĐ-BXD ngày 31/10/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105077 lần đầu ngày 09/02/2006 (đăng ký thay đổi lần 12 ngày 30/12/2022) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: số 381 Đội Cấn, Phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 92.000.000.000 đồng (Chín mươi hai tỷ đồng chẵn).

Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

- Xí nghiệp xây dựng số 2
- Xí nghiệp xây dựng số 4
- Xí nghiệp xây dựng số 5
- Xí nghiệp xây dựng số 7
- Xí nghiệp xây dựng số 8

**1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

Hoạt động chính của Công ty trong năm là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.

**1.3 CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY**

Công ty có 02 Công ty con như sau:

	Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2022 (%)	Trụ sở
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	24.500.000.000	51,02%	Số 4, Phố Hoàng Ngọc Phách, Phường Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**1.3 CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY (TIẾP)**

	Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2022 (%)	Trụ sở
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	35.000.000.000	69%	Thôn Tạ Thượng, Xã Chính Nghĩa, Huyện Kim Động, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Mẹ và Công ty con. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2.2 KỲ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

**3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo. Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty thực hiện đánh giá các khoản nợ phải thu khó đòi để trích lập hoặc hoàn nhập các khoản dự phòng này dựa trên dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý trong năm. Thời điểm lập và hoàn nhập các khoản dự phòng là thời điểm cuối năm tài chính.

**3.5 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2022 nhưng chưa được Bên A nghiệm thu chấp nhận thanh toán (x) đơn giá dự thầu chia (:) cho (1+ thuế suất thuế GTGT + lợi nhuận kế hoạch ước tính).

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

<b>Nhóm tài sản</b>	<b>Thời gian khấu hao (năm)</b>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	15
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Phương tiện vận tải	05 - 10

**3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

#### 3.8 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình, hạng mục công trình xây lắp đã hoàn thành bàn giao và được lập vào cuối kỳ kế toán năm hoặc cuối kỳ kế toán giữa niên độ theo đánh giá ước tính của Công ty và không vượt quá theo quy định của từng hợp đồng kinh tế về mức trích cụ thể cho từng công trình. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào Thu nhập khác.

#### 3.9 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

*Doanh thu xây lắp:* Đối với các công trình đã nghiệm thu hoàn thành theo từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, doanh thu được ghi nhận trên cơ sở xác nhận khối lượng hoàn thành, quyết toán giá trị A - B có xác nhận của chủ đầu tư. Giá vốn được ghi nhận theo từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành nghiệm thu trong kỳ và được xác định như sau:

Giá vốn công trình trong năm = Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ + Chi phí phát sinh trong kỳ - Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ.

Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ = Khối lượng từng hạng mục đã thực hiện nhưng chưa nghiệm thu nhân (x) đơn giá dự thầu, đơn giá chào thầu hoặc đơn giá dự toán (chưa bao gồm thuế GTGT và lợi nhuận ước tính)

- Doanh thu kinh doanh bất động sản: là doanh thu liên quan đến các căn hộ tại dự án 379 Đội Cấn và Dự án N01-T2 Đoàn Ngoại giao. Doanh thu được ghi nhận khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện xây dựng bất động sản theo thiết kế của dự án.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế, chi tiết cho từng công trình, hạng mục công trình và ước tính đúng kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**3.10 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**3.11 THUẾ**

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực được áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**3.12 BÊN LIÊN QUAN**

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**3.13 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo đơn vị kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với bộ phận kinh doanh khác. Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh có các bộ phận quản lý theo lĩnh vực kinh doanh.

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Tiền mặt	17.944.443.733	12.612.875.891
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.452.119.295	143.534.481.717
- Các khoản tương đương tiền	-	80.000.000.000
	<b>89.396.563.028</b>	<b>236.147.357.608</b>

**5. HÀNG TỒN KHO**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Hàng đang đi trên đường	1.145.625.000	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	170.813.726	-	93.272.286	-
- Công cụ, dụng cụ	230.000	-	4.020.000	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	387.107.528.856	-	417.027.530.297	-
- Hàng hoá	75.716.242	-	21.171.400	-
	<b>388.499.913.824</b>	<b>-</b>	<b>417.145.993.983</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>424.655.181.475</b>	<b>(3.033.010.442)</b>	<b>141.153.590.870</b>	<b>(3.033.010.442)</b>
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housing Tân Triều)	25.449.006.891	-	17.286.646.847	-
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.455.481.475	-	14.831.610.852	-
- Bệnh viện Bạch Mai	37.769.828.139	-	18.703.381.261	-
- Công ty Cổ phần Ford Thăng Long	5.771.343.795	-	5.771.343.795	-
- Ban QLDA ĐTXD Nhà Quốc hội & Hội trường BD mới	5.500.497.737	-	5.500.497.737	-
- Công ty Cổ phần IMPERIAL Land	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
- Cục xuất nhập cảnh	3.468.300.955	-	3.948.938.810	-
- Công ty TNHH Thăng Long	2.997.680.868	-	2.997.680.868	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	106.355.647.121	(262.481.604)	512.481.605	(262.481.604)
- Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng VINACO	34.369.699.770	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Fuji Bắc Giang	8.070.840.910	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	178.946.853.814	(2.770.528.838)	66.101.009.095	(2.770.528.838)
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
	<b>424.655.181.475</b>	<b>(3.033.010.442)</b>	<b>141.153.590.870</b>	<b>(3.033.010.442)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>125.536.010.948</b>	-	<b>120.335.881.787</b>	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>79.330.000.000</i>	-	<i>94.200.000.000</i>	-
- Ông Nguyễn Minh Hải (1)	14.000.000.000	-	24.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Duy Chi (1)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Ông Trần Việt Hùng (1)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (2)	21.630.000.000	-	15.200.000.000	-
- Ông Hoàng Cảnh Lâm	-	-	5.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Năm Long (2)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty CP Hanssem (2)	7.700.000.000	-	10.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Hải Long	-	-	2.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Tri Trung	-	-	1.500.000.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>46.206.010.948</i>	-	<i>26.135.881.787</i>	-
- Tạm ứng cho cá nhân	124.500.000	-	24.500.000	-
- Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm	25.639.945.974	-	21.146.920.655	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	4.756.373.444	-	21.045.800	-
- Phải thu ngắn hạn khác	15.685.191.530	-	4.943.415.332	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
	<b>125.536.010.948</b>	-	<b>120.335.881.787</b>	-

(1) Là các khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất cho vay là 6,5%/năm, thời hạn cho vay 01 năm theo hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

(2) Là các khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất cho vay là 7%-8,5%/năm, thời hạn cho vay 01 năm, có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2022	84.860.387.938	55.638.525.372	19.123.954.106	1.034.419.686	160.657.287.102
- Mua trong năm	-	2.847.851.852	15.643.929.845	31.818.182	18.523.599.879
31/12/2022	84.860.387.938	58.486.377.224	34.767.883.951	1.066.237.868	179.180.886.981
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2022	23.648.629.418	53.420.264.180	16.136.522.245	903.018.167	94.108.434.011
- Khấu hao trong năm	4.024.008.121	1.544.794.308	2.477.088.912	87.676.765	8.133.568.106
31/12/2022	27.672.637.539	54.965.058.488	18.613.611.157	990.694.932	102.242.002.116
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2022	61.211.758.520	2.218.261.192	2.987.431.861	131.401.519	66.548.853.091
31/12/2022	57.187.750.399	3.521.318.736	16.154.272.794	75.542.936	76.938.884.865

**Tại ngày 31/12/2022:**

- Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 68.653.058.668 đồng.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.726.749.617 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	01/01/2022 VND	Tăng trong năm VND	31/12/2022 VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>			
<b>Nguyên giá</b>	<b>84.214.110.999</b>	-	<b>84.214.110.999</b>
- Nhà	84.214.110.999	-	84.214.110.999
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>73.553.588.562</b>	<b>6.163.406.002</b>	<b>79.716.994.564</b>
- Nhà	73.553.588.562	6.163.406.002	79.716.994.564
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>10.660.522.437</b>	-	<b>4.497.116.435</b>
- Nhà	10.660.522.437	-	4.497.116.435

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 4.497.116.435 đồng

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>278.965.382</b>	<b>21.425.363</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	278.965.382	21.425.363
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>8.443.145.116</b>	<b>9.233.398.764</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.579.987.219	4.190.556.656
- Tiền thuê đất khu công nghiệp Quang Minh	4.863.157.897	5.036.842.108
	<b>8.722.110.498</b>	<b>9.254.824.127</b>

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>149.293.566.677</b>	<b>253.903.185.945</b>
- BQLDA Bộ Y Tế (Bệnh Viện Cần Thơ)	-	124.357.239.152
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng CT Y tế	141.120.001.460	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	5.795.418.708
- Khu nhà ở xã hội Bắc Giang	-	67.067.028.534
- Công ty Cổ phần ROXY Việt Nam	2.390.771.283	-
- Trung tâm Thương mại và nhà ở 379 Đội Cấn	-	4.306.146.882
- Dự án ngoại giao đoàn	-	8.320.654.571
- Công ty TNHH MTV Nhiên liệu hàng không VN	-	15.844.080.000
- Công ty CP TĐ ĐT XD & DL Bảo Sơn	-	15.350.527.902
- Người mua trả tiền trước khác	5.782.793.934	12.862.090.196

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.773.054.881</b>	<b>4.504.515.558</b>
- Trích trước chi phí vào công trình	13.455.392.122	4.186.852.799
- Chi phí phải trả khác	317.662.759	317.662.759

**13. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.365.653.140</b>	<b>28.057.770.265</b>
- Kinh phí công đoàn	4.638.331.964	4.357.831.751
- Bảo hiểm xã hội	873.600	506.156.445
- Bảo hiểm thất nghiệp	109.200	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.726.338.376	23.173.558.409
+ BQL 143 Đốc Ngừ	3.765.330.056	3.790.808.320
+ Dự án CCN Phạm Ngũ Lão	9.750.000.000	-
+ BQL 379 Đội Cấn	9.314.753.040	8.157.261.607
+ Ban quản lý 249 Thụy Khuê	691.446.547	734.769.742
+ Phải trả phải nộp khác	10.204.808.733	10.490.718.740

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>296.385.808.064</b>	<b>296.385.808.064</b>	<b>281.895.409.062</b>	<b>281.895.409.062</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	11.426.827.138	11.426.827.138	12.170.273.408	12.170.273.408
- Công ty TNHH Bé tông và XD Minh Đức	5.029.989.886	5.029.989.886	7.505.572.760	7.505.572.760
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng nền móng Chương Dương	3.185.972.500	3.185.972.500	3.185.972.500	3.185.972.500
- Công ty TNHH Hoàng Nhật Hồng	2.754.059.609	2.754.059.609	2.571.847.006	2.571.847.006
- Công ty TNHH Thương mại Duyệt Ngân	2.480.214.030	2.480.214.030	2.529.373.005	2.529.373.005
- Công ty TNHH TM Hà Cấn	1.968.703.238	1.968.703.238	2.099.962.084	2.099.962.084
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Hà Văn Gia Lộc	1.630.335.387	1.630.335.387	1.630.335.387	1.630.335.387
- Công ty CP Sản xuất & Kinh doanh Vật liệu xây dựng Ánh Dương	1.584.825.010	1.584.825.010	1.584.825.010	1.584.825.010
- Công ty TNHH Nam Phát	1.343.524.035	1.343.524.035	1.343.524.035	1.343.524.035
- Công ty TNHH Bé tông Khánh Vĩnh	-	-	1.205.717.500	1.205.717.500
- Các khoản phải trả người bán khác	264.981.357.231	264.981.357.231	246.068.006.367	246.068.006.367

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải nộp</b>	<b>3.807.793.861</b>	<b>38.714.420.228</b>	<b>39.813.372.480</b>	<b>2.708.841.609</b>
- Thuế giá trị gia tăng	1.137.603.507	22.329.186.373	22.670.152.299	796.637.581
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.949.155	9.648.464.965	9.670.414.120	-
- Thuế thu nhập cá nhân	1.338.193.252	767.220.836	792.904.111	1.312.509.977
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	4.101.610.096	4.101.610.096	599.694.051
- Các loại thuế khác	710.353.896	1.867.937.958	2.578.291.854	-
	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu</b>	<b>8.306.529.510</b>	<b>7.030.244.759</b>	<b>676.095.252</b>	<b>1.952.380.003</b>
- Thuế thu nhập cá nhân	10.859.841	15.200.214	10.657.693	6.317.320
- Thuế giá trị gia tăng	6.674.178.854	6.674.178.854	665.437.559	665.437.559
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.621.490.815	340.865.691	-	1.280.625.124



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>126.904.826.016</b>	<b>126.904.826.016</b>	<b>164.207.252.901</b>	<b>85.778.477.868</b>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (1)	71.698.775.948	71.698.775.948	100.891.202.833	43.186.652.622
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	30.340.750.068	30.340.750.068	39.340.750.068	42.591.825.246
- Vay ngắn hạn - Đối tượng khác (3)	24.865.300.000	24.865.300.000	23.975.300.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.960.000.000</b>	<b>1.960.000.000</b>	<b>1.960.000.000</b>	<b>-</b>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (4)	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>113.789.565.800</b>	<b>113.789.565.800</b>	<b>114.769.565.800</b>	<b>980.000.000</b>
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (4)	6.859.000.000	6.859.000.000	7.839.000.000	980.000.000
- Ngân hàng TMCM Công thương Việt Nam (5)	106.930.565.800	106.930.565.800	106.930.565.800	-
	<b>242.654.391.816</b>	<b>242.654.391.816</b>	<b>280.936.818.701</b>	<b>86.758.477.868</b>
				<b>48.476.050.983</b>

- (1) Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2022/8/HỆTDHM ngày 16/09/2022. Hạn mức tín dụng 500.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, thấu chi, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/08/2023. Thời hạn và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cụ thể.
- (2) Khoản vay với ngân hàng TMCP quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 4527069.22 ngày 15/03/2022 trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 100.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tối đa 11 tháng, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng cụ thể.
- (3) Các khoản vay với cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 6,0% - 6,5%/năm.
- (4) Khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/8/HỆTD ngày 24/06/2022. Hạn mức tín dụng 9.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất áp dụng cho 1 năm đầu tiên 7,5%/năm, từ năm thứ hai áp dụng lãi suất thả nổi.
- (5) Khoản vay với ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 286/2022-HỆCVDADT/NHCT124-HCMCC ngày 8/8/2022, hạn mức cho vay là 450.000.000.000 đồng. Mục đích dùng để thanh toán các chi phí đầu tư của dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân. Thời hạn vay 84 tháng, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.826.227.172</b>	<b>2.137.987.505</b>
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	1.826.227.172	2.137.987.505
+ Cho thuê Văn phòng 249 Thụy Khuê	1.001.703.634	1.034.177.814
+ Cho thuê Văn phòng 381 Đội Cấn	803.537.608	1.088.809.691
+ Thuê đặt biển quảng cáo	20.985.930	15.000.000

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Là khoản trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình, hạng mục xây lắp đã hoàn thành và bàn giao theo các hợp đồng xây lắp ký với khách hàng có điều khoản bảo hành công trình.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND				VND	VND		
<b>01/01/2021</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	-	-	<b>27.958.157.795</b>	<b>24.207.823.298</b>	<b>256.494.928.702</b>	<b>407.010.984.795</b>	
- Lãi tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	(463.560.509)	32.833.521.350	32.369.960.841	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(3.744.037.786)	(3.744.037.786)	
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)	
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)	
<b>31/12/2021</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	-	-	<b>27.958.157.795</b>	<b>23.744.262.788</b>	<b>273.084.412.266</b>	<b>423.136.907.849</b>	
<b>01/01/2022</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	-	-	<b>27.958.157.795</b>	<b>23.744.262.788</b>	<b>273.084.412.266</b>	<b>423.136.907.850</b>	
- Tăng vốn trong năm nay	12.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	-	(8.000.000.000)	6.000.000.000	
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	(160.000)	-	-	-	(160.000)	
- Lãi tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	84.998.222	82.934.533.301	83.019.531.523	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(3.884.000.000)	(3.884.000.000)	
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	-	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)	
- Tăng do góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	9.303.896.954	-	9.303.896.954	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(77.377.692)	(77.377.692)	
<b>31/12/2022</b>	<b>92.000.000.000</b>	<b>20.350.075.000</b>	<b>(160.000)</b>	<b>(160.000)</b>	<b>27.958.157.795</b>	<b>33.133.157.964</b>	<b>345.669.894.287</b>	<b>519.111.125.046</b>	

(\*) Phân phối lợi nhuận 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 07/06/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	12.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	92.000.000.000	80.000.000.000

**19.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2022 CP	01/01/2022 CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	9.200.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.200.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.200.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	16	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.199.984	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.199.984	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

**19.4 CÁC QUỸ**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**20. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu thuận bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>912.007.628.831</b>	<b>660.418.057.399</b>
+ Doanh thu bán hàng hóa	4.441.443.642	3.153.407.555
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	74.297.578.460	8.008.444.916
+ Doanh thu hoạt động xây lắp	784.574.189.432	607.979.278.666
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.694.417.297	41.276.926.262

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	3.237.473.109	269.117.258
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản	44.871.856.093	5.729.795.734
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	759.878.891.665	595.128.324.498
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.440.761.015	23.101.009.382
	<b>833.428.981.882</b>	<b>624.228.246.872</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.316.628.692	12.931.237.127
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	39.190	-
	<b>9.316.667.882</b>	<b>12.931.237.127</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	5.427.460.202	1.187.159.459
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	14.663
	<b>5.427.460.202</b>	<b>1.187.174.122</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>49.109.669.327</b>	<b>37.551.821.560</b>
- Nhân viên quản lý	27.448.374.278	20.716.195.345
- Khấu hao tài sản cố định	5.160.862.276	2.960.230.974
- Dụng cụ đồ dùng văn phòng	1.372.962.199	805.692.420
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.098.364.610	5.241.013.940
- Thuế, phí, lệ phí	3.067.897.287	484.470.655
- Chi phí quản lý khác	7.961.208.677	7.344.218.226
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>524.801.451</b>	<b>495.864.324</b>
- Nhân viên bán hàng	471.640.777	450.838.950
- Khấu hao tài sản cố định	42.832.164	42.832.164
- Chi phí bán hàng khác	10.328.510	2.193.210

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	-	12.747.930.386
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	18.237.669.929	21.163.162.107
- Lợi thế góp vốn vào Công ty con	45.318.840.300	-
- Các khoản khác	4.750.188	574.072
	<b>63.561.260.417</b>	<b>33.911.666.566</b>

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận/Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	82.934.533.301	32.833.521.350
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(4.384.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	82.934.533.301	28.449.521.350
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.639.861	8.799.984
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>8.603</b>	<b>3.233</b>

(\*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 đã được điều chỉnh lại do việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng ban điều hành đã được phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 07/06/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và các điều chỉnh hồi tố trình bày tại Thuyết minh số 30. Theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 được trình bày lại là 3.233 đồng/cổ phiếu (số đã trình bày là 4.104 đồng/cổ phiếu).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**27. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp, bất động sản	Hoạt động kinh doanh khách sạn, nhà hàng	Tổng cộng
<b>Năm 2022</b>			<b>VND</b>
Doanh thu thuần bán hàng	904.804.999.933	7.202.628.898	912.007.628.831
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	904.804.999.933	7.202.628.898	912.007.628.831
Giá vốn bán hàng	827.057.915.361	6.371.066.521	833.428.981.882
Lợi nhuận gộp	77.747.084.572	831.562.377	78.578.646.949
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	(2.443.840.300)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	49.634.470.778
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	9.316.667.882
Chi phí tài chính	-	-	5.427.460.202
Thu nhập khác	-	-	63.561.260.417
Chi phí khác	-	-	376.745.721
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	10.196.631.266
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	357.895.458
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83.019.531.523</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**28. THÔNG TIN KHÁC**

**28.1 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
- USD	34,00	53,80
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	317.555.843	317.555.843

**28.2 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

STT Bên liên quan	Mối quan hệ	<b>Giao dịch với các bên liên quan</b>	
		<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
1 Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư BĐS TTT		
<b>Mua lại cổ phần</b>		<b>24.500.000.000</b>	-
- Ông Nguyễn Hải Long		24.500.000.000	-

**Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

	Chức vụ	<b>Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc</b>	
		<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>5.897.728.765</b>	<b>5.482.631.031</b>
Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	823.497.546	866.781.972
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	792.746.246	796.961.722
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	533.000.241	576.202.991
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên HĐQT	497.000.000	530.506.772
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	670.197.693	711.989.527
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	587.057.328	422.305.372
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc		69.503.000
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	575.739.755	360.060.847
Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát	342.379.209	364.501.763
Ông Nguyễn Tất Thụ	Thành viên Ban Kiểm soát		63.761.000
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên Ban Kiểm soát	360.483.493	376.383.647
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên Ban Kiểm soát	361.474.265	343.672.418
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	354.152.989	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**29. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Công ty có hợp đồng thuê đất dài hạn tại 31/12/2022:**

- Hợp đồng số 839/HĐTD-STNMT-PC ngày 03/11/2016: Thuê 2.402,5 m<sup>2</sup> đất tại số 4, Hoàng Ngọc Phách, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội để tiếp tục kinh doanh khách sạn theo Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp khách sạn Vườn Bắc Thủ đô được Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 12/6/2014 và kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất tại Thông báo số 747/TB-STNMT ngày 05/02/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (theo quy định tại Quyết định số 5161/QĐ-UBND ngày 21/09/2016 của UBND thành phố Hà Nội). Đơn giá thuê đất theo thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm của Cục thuế thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng số 109-08/HĐTĐTN ngày 25/04/2008 và phụ lục số 78/PLHĐTĐ ngày 10/02/2015: Thuê 3.641m<sup>2</sup> đất tại số 381 Đội Cấn, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội để xây dựng văn phòng. Đơn giá thuê đất được áp dụng ổn định 5 năm kể từ ngày 13/03/2018 đến ngày 12/03/2023.
- Hợp đồng số 252/HĐTD-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m<sup>2</sup> đất tại số 147 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm việc và thương mại, dịch vụ. Thời gian thuê đất hàng năm kể từ ngày 14/09/2015. Đơn giá thuê đất theo thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm của Cục thuế thành phố Hà Nội.

**30. THÔNG TIN SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán. Trong năm 2022, Công ty đã điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 theo: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 34825/QĐ-CTHN-TTKT3-XPVPHC ngày 18/07/2022 về của Cục Thuế thành phố Hà Nội liên quan đến thời kỳ thanh tra thuế năm 2018, 2019 và năm 2020; và Thông báo Kiến nghị Kiểm toán số 1580/TB-KV1 ngày 29/11/2022 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực I liên quan đến Công trình khoa khám bệnh trong ngày – Bệnh viện Bạch Mai năm 2021. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 như sau:

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Chỉ tiêu	Mã số	Số trình bày lại tại 01/01/2022	Số đã trình bày tại 31/12/2021	Đơn vị tính: VND
				Tăng(+)/ Giảm(-)
<b>TÀI SẢN</b>				<b>(282.565.601)</b>
Phải thu khách hàng	131	141.153.590.870	129.081.555.514	12.072.035.356
Hàng tồn kho	141	417.145.993.983	428.010.825.803	(10.864.831.820)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	8.306.529.510	9.796.298.647	(1.489.769.137)
<b>NGUỒN VỐN</b>				<b>(282.565.601)</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.807.793.861	1.978.033.050	1.829.760.811
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a	240.163.094.295	242.363.217.328	(2.200.123.033)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	32.921.317.971	32.833.521.350	87.796.621

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**30. THÔNG TIN SO SÁNH (TIẾP)**

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Số trình bày lại	Số đã trình bày	Tăng(+)/ Giảm(-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	660.418.057.399	649.443.479.803	10.974.577.596
Giá vốn hàng bán	11	624.228.246.872	613.363.415.052	10.864.831.820
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	41.222.377.014	41.112.631.238	109.745.776
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	8.694.288.990	8.672.339.835	21.949.155
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	32.457.757.462	32.369.960.841	87.796.621
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	70	3.233	4.104	(871)

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2021**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Số trình bày lại	Số đã trình bày	Tăng(+)/ Giảm(-)
Lợi nhuận trước thuế	01	41.222.377.014	41.112.631.238	109.745.776
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	92.614.061.118	103.588.638.714	(10.974.577.596)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(42.576.194.387)	(53.441.026.207)	10.864.831.820
<b>Cộng</b>		<b>91.260.243.745</b>	<b>91.260.243.745</b>	-

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Minh Đức

Trần Thị Hoa

Nguyễn Thị Quyên