TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hai Bà Trưng, CN=TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100106338
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.01.30 14:37:28+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2022

Hà Nội, tháng 01 năm 2023

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2022

Hà Nội, tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**6.238.083.530.478**	**5.649.681.238.786**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**534.306.012.334**	**257.500.237.170**
1. Tiền	111		489.674.930.190	214.150.665.729
2. Các khoản tương đương tiền	112		44.631.082.144	43.349.571.441
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**64.174.894.560**	**81.811.175.242**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	100.000.000	100.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	64.074.894.560	81.711.175.242
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.956.865.684.698**	**3.797.627.764.563**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.754.312.857.360	2.408.617.096.981
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	744.229.923.508	885.225.781.810
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	617.404.238.841	647.574.074.312
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(159.081.335.011)	(156.538.795.322)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	12.749.606.782
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.667.952.148.697**	**1.479.858.730.927**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.667.994.805.724	1.479.901.387.954
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**14.784.790.189**	**32.883.330.884**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	3.080.401.597	4.150.033.212
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.339.403.076	20.945.919.821
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		364.985.516	7.787.377.851
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**1.332.627.959.195**	**1.369.328.359.114**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.040.526.000**	**2.037.500.000**
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.040.526.000	2.037.500.000
II. Tài sản cố định	**220**		**54.649.956.348**	**57.485.618.385**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	53.211.923.015	55.986.160.052
- Nguyên giá	*222*		*175.945.203.777*	*178.539.331.105*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(122.733.280.762)*	*(122.553.171.053)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.438.033.333	1.499.458.333
- Nguyên giá	*228*		*1.918.700.000*	*1.918.700.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(480.666.667)*	*(419.241.667)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	5.10	**437.703.083.392**	**452.022.612.480**
1. Nguyên giá	231		552.470.659.526	552.470.659.526
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(114.767.576.134)	(100.448.047.046)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.553.358.597**	**1.553.358.597**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.553.358.597	1.553.358.597
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.12**	**801.690.512.134**	**801.040.512.134**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		376.958.757.352	376.958.757.352
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		457.024.236.796	456.374.236.796
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(32.292.482.014)	(32.292.482.014)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**34.990.522.724**	**55.188.757.518**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	34.637.874.760	54.799.580.856
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		352.647.964	389.176.662
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**7.570.711.489.673**	**7.019.009.597.900**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**5.937.578.656.452**	**5.391.830.653.718**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.714.907.700.189**	**4.515.481.236.491**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.067.115.357.758	969.421.948.664
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	352.560.839.680	410.962.049.973
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	198.427.624.403	281.892.709.782
4. Phải trả người lao động	314		23.601.451.922	20.439.537.222
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.420.916.425.541	1.247.999.734.376
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	184.172.535.961	161.817.378.667
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	529.336.381.522	509.451.812.066
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	916.147.972.129	901.912.350.299
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		12.617.170.154	816.085.159
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.011.941.119	10.767.630.283
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.222.670.956.263**	**876.349.417.227**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	1.207.475.324.899	732.308.633.649
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	150.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	14.238.215.000	134.866.665.729
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		807.416.364	9.174.117.849
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**1.633.132.833.221**	**1.627.178.944.182**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.21**	**1.633.132.833.221**	**1.627.178.944.182**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.410.480.000.000*	*1.410.480.000.000*
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.867.578.059	3.867.578.059
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		66.667.064.009	66.038.600.489
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.138.499.430	43.862.443.121
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(12.238.167.699)*	*7.588.075.315*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*60.376.667.129*	*36.274.367.806*
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		141.298.065.793	140.248.696.583
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**7.570.711.489.673**	**7.019.009.597.900**

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hương	Nguyễn Quang Huy	Nguyễn Đỗ Quý

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 (VND)		Năm 2021 (VND)	
			Quý IV/2022	Năm 2022	Quý IV/2021	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.290.738.428.105	3.178.112.635.871	930.210.844.426	2.413.734.415.638
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	141.379.091	217.662.971
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.290.738.428.105	3.178.112.635.871	930.069.465.335	2.413.516.752.667
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.190.166.146.108	2.943.857.193.767	831.591.057.082	2.201.446.757.441
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**100.572.281.997**	**234.255.442.104**	**98.478.408.253**	**212.069.995.226**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	884.056.223	12.015.973.469	291.125.898	8.601.784.185
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.451.910.852	20.817.717.291	12.938.086.644	27.879.119.524
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*6.451.910.852*	*20.817.717.291*	*12.938.086.644*	*27.878.838.083*
9. Chi phí bán hàng	25	**6.5**	212.149.587	212.149.587	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	**6.5**	41.116.874.354	108.357.670.250	42.631.879.856	111.098.093.005
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**53.675.403.427**	**116.883.878.445**	**43.199.567.651**	**81.694.566.882**
12. Thu nhập khác	31	6.6	11.371.913.258	30.491.420.116	24.583.707.874	47.792.586.164
13. Chi phí khác	32	6.6	15.870.567.838	45.230.209.093	36.819.131.286	62.899.239.152
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	**40**	**6.6**	**(4.498.654.580)**	**(14.738.788.977)**	**(12.235.423.412)**	**(15.106.652.988)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Quý IV/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 (VND)		Năm 2021 (VND)	
			Quý IV/2022	Năm 2022	Quý IV/2021	Năm 2021
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	**50**		**49.176.748.847**	**102.145.089.468**	**30.964.144.239**	**66.587.913.894**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	21.073.756.708	36.165.278.330	15.465.049.330	31.083.731.258
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**28.102.992.139**	**65.979.811.138**	**15.499.094.909**	**35.504.182.636**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		27.814.256.936	60.376.667.129	18.276.992.360	36.273.946.660
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			288.735.203	5.603.144.009	(2.777.897.451)	(769.764.024)

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hương	Nguyễn Quang Huy	Nguyễn Đỗ Quý

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV/2022

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**		**102.145.089.468**	**66.587.913.894**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		20.816.906.081	20.679.496.055
	- Các khoản dự phòng	03		2.542.539.689	13.200.613.381
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	281.441
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.493.655.287)	(7.240.147.127)
	- Chi phí lãi vay	06		20.817.717.291	27.878.838.083
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		8.374.796.780	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**142.203.394.022**	**121.106.995.727**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(144.822.833.258)	(948.655.577.643)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(188.093.417.770)	456.165.251.627
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		652.446.078.315	346.692.388.047
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		21.231.337.711	35.505.330.250
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.817.717.291)	(3.150.489.409)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.696.682.778)	(43.990.664.391)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.483.085.732)	(3.961.159.207)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**423.967.073.219**	**(40.287.924.999)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.661.714.956)	6.749.232.221
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		477.681.818	1.575.567.273
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(63.101.281.967)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.636.280.682	38.985.130.051
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(650.000.000)	(350.000.000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.129.400.434	18.761.845.378
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**25.931.647.978**	**2.620.492.956**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
3.	Tiền thu từ cho vay	33		912.429.215.234	931.576.219.905
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.018.822.044.133)	(755.286.206.191)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(66.700.117.134)	(126.191.059.904)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(167.069.032.439)	50.098.953.810
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		276.805.775.164	12.431.521.767
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	257.500.237.170	245.068.715.403
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	534.306.012.334	257.500.237.170

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hương	Nguyễn Quang Huy	Nguyễn Đỗ Quý

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước thành lập theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty thực hiện cổ phần hóa và chuyển sang hoạt động theo mô hình Tổng Công ty Cổ phần ngày 14/8/2014.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Tổng Công ty Cổ phần số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 6 năm 1996, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai (12) ngày 23/3/2021.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 23/3/2021 là 1.140.480.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn tỷ, một trăm bốn mươi tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn);* tương đương 141.048.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.

1.2 Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình dân dụng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Kinh doanh Bất động sản; Quản lý và vận hành nhà chung cư).

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong kỳ: Kinh doanh bất động sản và thi công các công trình xây dựng.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Quý III năm 2022

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc và các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	50,36%	50,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây hồ	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh dịch vụ thương mại và xây dựng	50,09%	50,09%
Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	80,00%	80,00%
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Hantech	Hà Nội	Thi công xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	Thi công xây dựng và dịch vụ	51,00%	51,00%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Hancorp	Hà Nội	Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng	27,73%	27,73%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Thanh Hóa	Xây dựng, Tư vấn thiết kế	46,07%	46,07%
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Hà Nội	Tư vấn, thiết kế	36%	36%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Hà Nội	Xây dựng	30%	30%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Hà Nội	Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng	28,53%	28,53%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	Hà Nội	Xây dựng	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	Hà Nội	Xây dựng, Bất động sản, Tư vấn, quản lý bất động sản	27%	27%
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Hà Nội	Kinh doanh Khách sạn	25%	25%
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Hà Nội	Tư vấn	25%	25%
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	44%	44%
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Hà Nội	Xây dựng	20,00%	20,00%

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên đơn vị phụ thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Ban quản lý các Dự án Phát triển Nhà và Đô thị	Dự án Khu Ngoại Giao -Xuân Đỉnh - Từ Liêm - Hà Nội	Quản lý dự án
Xí nghiệp Dịch vụ Đô thị và Nhà ở (ngừng hoạt động)	Làng Quốc tế Thăng Long - Cầu Giấy - Hà Nội	Quản lý, vận hành dự án
Công ty Xây dựng Quốc tế	Số B3B - Làng Quốc tế Thăng Long - Cầu Giấy - Hà Nội	Xây dựng
Trung tâm Điều hành và Quản lý dự án (ngừng hoạt động)	Số 57 phố Quang Trung -Hà Nội	Xây dựng
Chi nhánh Hồ Chí Minh (ngừng hoạt động)	Số 11 đường D1, phường 25, Bình Thạnh, TP.HCM	Xây dựng
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Hancorp 1 (ngừng hoạt động)	Số 57 phố Quang Trung - Hà Nội	Xây dựng

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31/12/2022.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất .

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 9. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu hợp nhất biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã và báo cáo tài chính của các Công ty con của Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây hồ, Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp, Công ty TNHH MTV Hancorp 3, Công ty TNHH MTV Hantech, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP nợ Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2022.

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP nợ Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2022.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác lập.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian bảo hiểm.

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng thời gian không quá 36 tháng.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng vụ quản lý	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao thời gian từ 3 năm đến 5 năm.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất .

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ tối đa không quá 10 năm.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở 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 Tổng 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.

Nguyên tắc kế toán 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 kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mức kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tổng Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều năm.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty .

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty .

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty .

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu bán hàng và doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và phí dịch vụ, cho thuê thiết bị),…

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tổng Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh Bất động sản, xây dựng, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	16.242.537.583	21.367.740.864
Tiền gửi ngân hàng	473.432.392.607	192.782.924.865
Các khoản tương đương tiền	44.631.082.144	43.349.571.441
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	*44.631.082.144*	*43.349.571.441*
Tổng	**534.306.012.334**	**257.500.237.170**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**64.174.894.560**	**64.174.894.560**	**81.811.175.242**	**81.811.175.242**
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (*)	64.074.894.560	64.074.894.560	81.711.175.242	81.711.175.242
- Chứng khoán kinh doanh (**)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Tổng	**64.174.894.560**	**64.174.894.560**	**81.811.175.242**	**81.811.175.242**

(*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng TMCP với lãi suất từ 4%/năm đến 6,02%/năm.

(**): Đây là trái phiếu phát sinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 Hà Nội. Thông tin về trái phiếu như sau:

+ Đơn vị phát hành: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

+ Ngày phát hành: 25/12/2018

+ Số lượng: 100 trái phiếu; mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu

+ Kỳ hạn: 10 năm;

+ Lãi suất: Thả nổi có điều chỉnh định kỳ.

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**2.754.312.857.360**	**2.408.617.096.981**
Bệnh viện Nhi Trung ương	16.646.334.878	16.646.334.878
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	412.199.458.887	362.921.402.002
Công ty CP Tập đoàn T&T	-	39.746.589.740
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	216.405.627.700	216.405.627.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.777.159.998	49.800.665.198
Trung tâm Chỉnh hình và Phục hồi Chức năng TP HCM	-	2.948.584.237
Ban quản lý dự án Giao thông khu vực Cảng Cái Mép -Thị Vải	31.320.649.857	34.947.549.115
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.251.615.565	68.973.438.174
Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng	1.507.111.954	4.415.993.142
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	82.279.943.200	185.150.197.350
Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	38.707.938.186	57.558.258.314
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (*)	311.795.309.116	441.980.600.391
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	100.048.699.111
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	1.484.373.008.908	827.073.157.629
Tổng	**2.754.312.857.360**	**2.408.617.096.981**

(*): Đây là khoản công nợ chuyển nhượng Dự án 'Tòa nhà hỗn hợp N01-T6,T7" tại Khu Đoàn ngoại giao Hà Nội, phường Xuân Tảo, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Hancorp	106.510.895.110	106.510.895.110
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	63.619.786.552	85.314.832.000
Công ty Cổ phần Hasky	34.042.011.266	59.125.767.850
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	50.417.419.000	50.417.419.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	29.161.327.815
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	-	2.630.419.397
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	49.504.647.264	50.585.080.521
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Hancorp 5	21.333.208.123	26.958.941.795
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	-	62.604.900.000
Công ty TNHH Thương mại và Công nghệ Tân Thành An	-	22.011.345.501
Công ty TNHH Intecc	1.103.719.467	8.546.255.456
Các đối tượng khác	388.536.908.911	381.358.597.365
Tổng	**744.229.923.508**	**885.225.781.810**

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

5.5 Phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Ngắn hạn	**617.404.238.841**	**(97.304.610.706)**	**647.574.074.312**	**(107.041.609.239)**
- Tạm ứng	91.499.404.015	-	79.096.891.345	-
- Ký cược, ký quỹ	1.208.572.634	-	-	-
- Phải thu khác	524.696.262.192	(97.304.610.706)	568.477.182.967	(107.041.609.239)
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	*29.773.759.161*	*(14.852.252.980)*	*29.773.759.161*	*(14.852.252.980)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmak	*6.515.595.170*	-	*6.680.745.290*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	*3.510.460.166*	-	*3.551.044.116*	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	*4.622.094.541*	-	*4.232.746.915*	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	*1.683.975.636*	-	*1.821.113.498*	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	*1.550.727.067*	-	*1.550.727.067*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (*)	*2.305.000.643*	-	*77.919.839*	-
Công ty Cổ phần Kinh Bắc (*)	*106.271.735.103*	-	*90.331.797.063*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TASECO Hồ Tây (*)	*3.363.574.480*	-	*29.758.184.963*	-
Công ty Cổ phần Phát triển TN (*)	*74.410.626.178*	-	*63.245.544.598*	-
Các khoản phải thu khác	*290.688.714.047*	*(82.452.357.726)*	*337.453.600.457*	*(92.189.356.259)*
Dài hạn	**2.040.526.000**	-	**2.037.500.000**	-
- Ký cược, ký quỹ	2.037.500.000	-	2.037.500.000	-
- Phải thu khác	3.026.000	-	-	-
Tổng	**619.444.764.841**	**(97.304.610.706)**	**649.611.574.312**	**(107.041.609.239)**

(*): Đây là giá trị phải thu các chủ đầu tư thứ cấp tiền thuê đất phải nộp của dự án Ngoại giao đoàn

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

5.6

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	7.235.393.580	-	6.334.374.088	-
Công cụ, dụng cụ	412.364.765	-	453.912.169	-
Chi phí SX KDDD (*)	1.635.780.026.187	(42.657.027)	1.450.564.533.642	(42.657.027)
Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
Hàng hóa	23.806.055.287	-	21.752.602.150	-
Tổng	**1.667.994.805.724**	**(42.657.027)**	**1.479.901.387.954**	**(42.657.027)**

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	**78.737.713.904**	**55.481.791.921**	**34.490.236.771**	**9.829.588.509**	**178.539.331.105**
Tăng trong năm	**72.000.000**	**65.000.000**	**3.594.566.364**	**80.800.000**	**3.812.366.364**
Mua trong năm	72.000.000	65.000.000	3.594.566.364	80.800.000	3.812.366.364
Giảm trong năm	**-**	**-**	**6.406.493.692**	**-**	**6.406.493.692**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.406.493.692	-	6.406.493.692
Số dư tại 31/12/2022	**78.809.713.904**	**55.546.791.921**	**31.678.309.443**	**9.910.388.509**	**175.945.203.777**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	**33.984.704.970**	**52.104.889.874**	**28.302.723.933**	**8.160.852.276**	**122.553.171.053**
Tăng trong kỳ	**2.567.007.823**	**1.054.188.238**	**2.262.775.591**	**702.631.749**	**6.586.603.401**
Khấu hao trong năm	2.567.007.823	1.054.188.238	2.262.775.591	702.631.749	6.586.603.401
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**6.406.493.692**	**-**	**6.406.493.692**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.406.493.692	-	6.406.493.692
Số dư tại 31/12/2022	**36.551.712.793**	**53.159.078.112**	**24.159.005.832**	**8.863.484.025**	**122.733.280.762**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	**44.753.008.934**	**3.376.902.047**	**6.187.512.838**	**1.668.736.233**	**55.986.160.052**
Tại 31/12/2022	**42.258.001.111**	**2.387.713.809**	**7.519.303.611**	**1.046.904.484**	**53.211.923.015**

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2022	**1.297.200.000**	**621.500.000**	**1.918.700.000**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	**1.297.200.000**	**621.500.000**	**1.918.700.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2022		**419.241.667**	**419.241.667**
Tăng trong năm	-	**61.425.000**	**61.425.000**
Khấu hao trong năm	-	61.425.000	61.425.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	**-**	**480.666.667**	**480.666.667**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2022	**1.297.200.000**	**202.258.333**	**1.499.458.333**
Tại 31/12/2022	**1.297.200.000**	**140.833.333**	**1.438.033.333**

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**552.470.659.526**	-	-	**552.470.659.526**
Nhà (*)	544.714.100.557	-		544.714.100.557
Cơ sở hạ tầng (**)	7.756.558.969	-		7.756.558.969
Giá trị hao mòn lũy kế	**100.448.047.046**	**14.319.529.088**	-	**114.767.576.134**
Nhà (*)	100.082.949.357	14.168.877.680	-	114.251.827.037
Cơ sở hạ tầng (**)	365.097.689	150.651.408	-	515.749.097
Giá trị còn lại	**452.022.612.480**	**(14.319.529.088)**	-	**437.703.083.392**
Nhà (*)	444.631.151.200	(14.168.877.680)	-	430.462.273.520
Cơ sở hạ tầng (**)	7.391.461.280	(150.651.408)	-	7.240.809.872

(*): Bất động sản đầu tư gồm:

Bất động sản đầu tư cho thuê

(1) Tầng hầm, trung tâm thương mại khối 3 tầng, tầng 1 và tầng 2, diện tích khu văn phòng thuộc dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long;

(2) Tầng hâm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;

(3) Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;

(4) Bãi đỗ xe P2 khu Ngoại giao đoàn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

(5) Biệt thự 28.6 dự án khu dân cư Phương An - Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

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

5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

(**): Bất động sản đầu tư cho thuê là cơ sở hạ tầng bao gồm:

(1) Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A;

(2) Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8

Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 5.22

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Tại ngày 30/9/2022, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000
Lắp đặt nhà khung thép 2 tầng khu nhà A	993.208.597	993.208.597
Tổng	**1.553.358.597**	**1.553.358.597**

(*): Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy hoạch giãn dân của UBND xã Cổ Loa, Đông Anh với tổng diện tích là 189 m2.

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

5.11 Các khoản đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2022			01/01/2022		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**376.958.757.352**		**(8.576.258.014)**	**376.958.757.352**		**(8.576.258.014)**
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	8.320.000.000			8.320.000.000		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	3.706.000.000		(3.706.000.000)	3.706.000.000		(3.706.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	36,00%	36,00%	2.244.173.657		-	2.244.173.657		-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	9.706.450.571		-	9.706.450.571		-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%	2.845.200.000		(2.845.200.000)	2.845.200.000		(2.845.200.000)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	28,53%	28,53%	17.428.165.112		-	17.428.165.112		-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	28,07%	28,07%	19.087.163.048		-	19.087.163.048		-
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	27,00%	27,00%	10.919.762.009		-	10.919.762.009		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	27,00%	27,00%	19.451.653.582		-	19.451.653.582		-
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	25,00%	25,00%	91.614.451.680		-	91.614.451.680		-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	25,00%	25,00%	3.500.000.000		-	3.500.000.000		-
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (**)	44,00%	44,00%	150.055.737.693		-	150.055.737.693		-
Công ty CP Đầu Tư cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000		-	6.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	11,08%	22,00%	30.800.000.000		(2.025.058.014)	30.800.000.000		(2.025.058.014)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	11,02%	22,00%	1.280.000.000		-	1.280.000.000		-

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

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2022			01/01/2022		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			**457.024.236.796**		**(23.716.224.000)**	**456.374.236.796**		**(23.716.224.000)**
Công ty Cổ phần Bạch đằng	12,24%	12,24%	4.542.847.049		-	4.542.847.049		-
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng	16,18%	16,18%	8.686.787.651		-	8.686.787.651		-
Công ty Cổ phần Thuỷ điện Hùng Lợi Tuyên Quang	15,00%	15,00%	4.500.000.000		(4.500.000.000)	4.500.000.000		(4.500.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK (**)	25,00%	25,00%	32.500.000.000		(13.000.000.000)	32.500.000.000		(13.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ	11,27%	11,27%	83.990.800.000		-	83.990.800.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	5,88%	5,88%	30.000.000.000		-	30.000.000.000		-
Công ty Cổ phần ĐT & PTXây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072		-	1.695.579.072		-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Cie - Cmc - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000		-	1.474.200.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859		-	3.488.318.859		-
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	1,50%	1,50%	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Gas đô thị	1,16%	1,16%	1.613.940.000		-	1.613.940.000		-
Công ty chứng khoán dầu khí	0,17%	0,17%	690.000.000		-	690.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,37%	8,37%	175.218.750.000		-	175.218.750.000		-
Công ty Cổ phần BOT xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	3.216.224.000		(3.216.224.000)	3.216.224.000		(3.216.224.000)
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%	55.861.727.130		-	55.861.727.130		-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	6,00%	6,00%	43.820.063.035		-	43.820.063.035		-
Công ty Cổ phần đô thị Mộc Châu	15,00%	15,00%	1.000.000.000		-	350.000.000		-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	9,00%	9,00%	1.725.000.000		-	1.725.000.000		-
Tổng			**833.982.994.148**	(*)	**(32.292.482.014)**	**833.332.994.148**	(*)	**(32.292.482.014)**

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

5.13 Chi phí trả trước ngắn dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**3.080.401.597**	**4.150.033.212**
Công cụ dụng cụ phân bổ	3.062.609.597	4.150.033.212
Chi phí thuê kho, văn phòng	17.792.000	-
Dài hạn	**34.637.874.760**	**54.799.580.856**
Giá trị thương hiệu và giá trị tiềm năng phát triển (theo đánh giá cổ phần hóa)	17.971.497.021	41.933.493.029
Công cụ dụng cụ xuất dùng	10.026.767.898	4.822.988.678
Chi phí sửa chữa	399.217.332	864.120.057
Chi phí phần mềm	36.666.667	-
Phí bảo hiểm	118.673.342	-
Chi phí khác	6.085.052.500	6.376.079.167
Chi phí thuê đất nhà máy gạch	-	802.899.925
Tổng	**37.718.276.357**	**58.949.614.068**

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

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**1.067.115.357.758**	**1.067.115.357.758**	**969.421.948.664**	**969.421.948.664**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	8.028.258.311	8.028.258.311	11.068.349.405	11.068.349.405
Coogn ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	19.622.765.741	19.622.765.741	25.622.765.741	25.622.765.741
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	630.887.000	630.887.000	10.457.591.925	10.457.591.925
Công y Cổ phần Nền móng và xây dựng ACC-BVA	6.529.721.953	6.529.721.953	11.833.264.235	11.833.264.235
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	8.488.621.240	8.488.621.240	11.602.111.872	11.602.111.872
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	10.160.762.371	10.160.762.371	42.367.096.276	42.367.096.276
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	42.536.350	42.536.350	10.230.873.521	10.230.873.521
Các đối tượng khác	1.013.611.804.792	1.013.611.804.792	846.239.895.689	846.239.895.689
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**1.067.115.357.758**	**1.067.115.357.758**	**969.421.948.664**	**969.421.948.664**

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

5.15 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam	-	39.685.817.553
BQL Gói thầu 05 - Đường sắt đô thị Hà Nội	-	25.437.962.243
BQLDA Đầy tư Xây dựng Tuyến đường cấp thành phố	-	78.019.392.403
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Long An	12.406.612.300	5.625.450.844
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Văn Hóa - Xã hội thành phố Hà Nội	60.426.672.000	62.351.000.000
Công ty cổ phần Vinhomes	116.547.149.035	-
Các đối tượng khác	163.180.406.345	199.842.426.930
Tổng	**352.560.839.680**	**410.962.049.973**

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

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
a. Các khoản phải nộp Nhà nước	**281.892.709.782**	**237.611.867.387**	**321.076.952.766**	**198.427.624.403**
Thuế giá trị gia tăng	106.894.487.546	81.768.139.871	143.690.403.108	44.972.224.309
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.940.793.262	36.998.309.138	32.680.030.854	12.259.071.546
Thuế thu nhập cá nhân	305.993.603	2.328.037.161	2.277.364.993	356.665.771
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	84.883.355.776	39.134.807.669	64.883.286.935	59.134.876.510
Các loại thuế khác	524.336.282	8.205.190	9.000.000	523.541.472
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	62.728.982.134	59.941.831.440	62.728.982.134	59.941.831.440
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	18.614.761.179	17.432.536.918	14.807.884.742	21.239.413.355
b. Các khoản phải thu Nhà nước	**7.787.377.851**	**7.458.278.565**	**35.886.230**	**364.985.516**
Thuế giá trị gia tăng	7.433.909.902	7.450.257.994	17.943.115	1.595.023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	353.457.549	8.010.171	16.651.924	362.099.302
Thuế thu nhập cá nhân	10.400	10.400	1.291.191	1.291.191

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm soát của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo Quyết định của cơ quan thuế.

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

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**1.420.916.425.541**	**1.247.999.734.376**
Chí phí lãi vay	2.210.363.396	2.049.117.383
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	1.006.080.073.679	664.113.022.178
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	386.186.809.650	562.185.661.339
Chi phí quản lý hệ thống cấp nước sạch và chi phí ăn ca	-	184.896.656
Chi phí phải trả khác	26.439.178.816	19.467.036.820
Tổng	**1.420.916.425.541**	**1.247.999.734.376**

5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**184.172.535.961**	**161.817.378.667**
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	71.924.781.352	73.240.675.111
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	136.363.636	3.071.216.190
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Doanh thu nhận trước tiền về bán các căn hộ "Dự án Quế Võ"	37.074.507.259	37.074.507.259
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	71.089.110.798	44.446.843.556
Doanh thu dịch vụ khác	-	36.363.635
Dài hạn	**1.207.475.324.899**	**732.308.633.649**
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	152.793.758.985	156.741.531.899
Tòa nhà hỗn hợp N01T6-T7 khu ngoại giao đoàn (**)	1.054.681.565.914	575.567.101.750
Tổng	**1.391.647.860.860**	**894.126.012.316**

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

5.19 Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**529.336.381.522**	**509.451.812.066**
Kinh phí công đoàn	13.046.205.862	13.597.125.109
Bảo hiểm xã hội	1.078.950.064	819.693.353
Bảo hiểm y tế	218.184.153	162.886.620
Bảo hiểm thất nghiệp	62.849.773	85.912.333
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	885.885.718	576.704.991
Phải trả lãi vay	-	26.540.177.494
Phải trả, phải nộp khác	514.044.305.952	467.669.312.166
Cổ tức lợi nhuận phải trả	*10.599.553.688*	*4.414.886.757*
Phí bảo trì 2% - Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	-	*8.922.768.812*
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	*10.790.764.076*	*10.790.764.076*
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi Măng Mỹ Đức (*)	*9.793.145.000*	*9.793.145.000*
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Sahabak (*)	*13.000.000.000*	*13.000.000.000*
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	-	*1.260.049.315*
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)	*284.959.794.440*	*171.000.000.000*
Lãi vay Dự án thực hiện dự án Quế Võ	*6.406.214.516*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TASECO Hồ Tây	-	*29.354.753.587*
Cơ sở hạ tầng khu đại sứ quán Ngoại giao đoàn (***)	-	*25.173.264.406*
Công ty BĐS Tú Minh (****)	*21.831.000.000*	*21.831.000.000*
Các khoản phải trả khác	*156.663.834.232*	*172.128.680.213*
Dài hạn	**150.000.000**	-
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	150.000.000	-
Tổng	**529.486.381.522**	**509.451.812.066**

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

5.19 Phải trả ngắn hạn khác (Tiếp theo)

(*): Các khoản phải trả tiền nhận vốn góp hộ đầu tư vào các đơn vị chi tiết tại Thuyết minh số 5.12 - Các khoản đầu tư tài chính.

(**): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15 tháng 7 tháng 2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04 tháng 8 tháng 2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land về việc hợp tác đầu tư xây dựng, tổ chức kinh doanh, chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bán sản phẩm nhằm mục đích mang lại lợi nhuận của Dự án " Khu đô thị mới Quế Võ I - Bắc Ninh tại huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh". Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ góp 5%, Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land góp 95%. Lợi nhuận và rủi ro được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

(***): Đây là giá trị phải trả lại Ngân sách Nhà nước do bị cắt giảm chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng đất xây dựng trụ sở khu sứ quán Ngoại giao đoàn.

(****): Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Bất động sản Tú Minh thống nhất hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hai bên tham gia tất cả các hoạt động hợp tác liên quan để thực hiện đầu tư kinh doanh Dự án có hiệu quả và được hưởng lợi nhuận tương đương tỷ lệ vốn góp. Đến thời điểm hiện tại, hai bên vẫn đang tiến hành các thủ tục xin UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương hợp tác đầu tư dự án.

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

a. Vay	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**916.147.972.129**	**916.147.972.129**	**1.008.940.824.349**	**994.705.202.519**	**901.912.350.299**	**901.912.350.299**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch	170.334.370.774	170.334.370.774	255.461.560.264	215.376.099.978	130.248.910.488	130.248.910.488
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CNHà Nội	157.153.310.595	157.153.310.595	324.010.581.538	240.327.861.454	73.470.590.511	73.470.590.511
Ngân hàng SHB - Chi nhánh Vạn Phúc	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Kinh Bắc	89.096.568.334	89.096.568.334	7.531.629.114	-	81.564.939.220	81.564.939.220
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	-	-	40.687.000.000	40.687.000.000	40.687.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển TN	62.256.221.661	62.256.221.661	5.262.725.382	-	56.993.496.279	56.993.496.279
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	-	17.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	15.000.000.000	15.000.000.000	-	5.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	-	-	31.121.184.538	71.450.669.538	40.329.485.000	40.329.485.000
Các đối tượng khác	64.638.643.785	64.638.643.785	3.884.286.533	10.863.571.549	71.617.928.801	71.617.928.801
Nợ dài hạn đến hạn trả					-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	357.668.856.980	357.668.856.980	357.668.856.980	340.000.000.000	340.000.000.000	340.000.000.000
Vay dài hạn	**14.238.215.000**	**14.238.215.000**	**275.395.462.865**	**396.023.913.594**	**134.866.665.729**	**134.866.665.729**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	14.238.215.000	14.238.215.000	14.238.215.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	-	261.157.247.865	390.000.000.000	128.842.752.135	128.842.752.135
Các đối tượng khác	-	-	-	6.023.913.594	6.023.913.594	6.023.913.594
Tổng	**930.386.187.129**	**930.386.187.129**	**1.284.336.287.214**	**1.390.729.116.113**	**1.036.779.016.028**	**1.036.779.016.028**

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

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**60.289.891.968**	**81.307.296.803**	**145.501.327.544**	**1.664.127.720.304**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	36.273.946.660	(769.764.024)	35.504.182.636
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	*5.000.000.000*	*(5.000.000.000)*	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	*(1.700.000.000)*	-	*(1.700.000.000)*
Chi trả cổ tức, lợi nhuận phải nộp cho Nhà nước	-	-	-	-	*(63.471.600.000)*	-	*(63.471.600.000)*
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	*114.296.313*	*(114.296.313)*	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-		*(152.395.084)*	*(151.834.395)*	*(304.229.479)*
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	*(4.842.361.500)*	*(4.781.638.500)*	*(9.624.000.000)*
Điều chỉnh khác	-	-	-	634.412.208	1.336.218.379	228.759.732	2.199.390.319
Điều chỉnh giảm lỗ các chi nhánh, xí nghiệp tại Tây Hồ	-	-	-	-	225.634.176	221.846.226	447.480.402
Số dư tại 31/12/2021	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**66.038.600.489**	**43.862.443.121**	**140.248.696.583**	**1.627.178.944.182**
Số dư tại 01/01/2022	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**66.038.600.489**	**43.862.443.121**	**140.248.696.583**	**1.627.178.944.182**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	60.376.667.129	5.603.144.009	65.979.811.138
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	*628.463.520*	*(628.463.520)*	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.531.350.020)	(1.016.571.704)	*(3.547.921.724)*
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	(60.650.640.000)	(3.971.135.000)	*(64.621.775.000)*
Điều chỉnh hồi tố tại CTCP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	-	-	-	-	7.999.805.879	374.990.901	*8.374.796.780*
Giảm khác	-	-	-	-	(801.206.050)	59.604.058	*(741.601.992)*
Tăng giảm hợp nhất	-	-	-	-	511.242.891	(663.054)	*510.579.837*
Số dư tại 31/12/2022	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**66.667.064.009**	**48.138.499.430**	**141.298.065.793**	**1.633.132.833.221**

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp của Nhà nước (Bộ Xây dựng)	1.393.996.080.000	1.393.996.080.000
Vốn góp của đối tượng khác	16.483.920.000	16.483.920.000
Tổng	**1.410.480.000.000**	**1.410.480.000.000**

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	60.650.640.000	-
Phân phối các Quỹ	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	**141.048.000**	**141.048.000**
Số lượng cổ phiếu phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối kỳ	**141.048.000**	**141.048.000**
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	85.642.504.900	546.328.505.948
Doanh thu hoạt động xây lắp	649.600.065.935	320.588.671.169
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	532.954.516.466	59.837.763.752
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.541.340.804	3.455.903.557
Tổng	**1.290.738.428.105**	**930.210.844.426**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	141.379.091
Tổng	**-**	**141.379.091**
Doanh thu thuần		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	85.642.504.900	546.328.505.948
Doanh thu hoạt động xây lắp	649.600.065.935	320.447.292.078
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	532.954.516.466	59.837.763.752
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.541.340.804	3.455.903.557
Tổng	**1.290.738.428.105**	**930.069.465.335**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(13.014.983.821)	457.014.624.598
Giá vốn hoạt động xây lắp	664.511.610.432	312.722.143.839
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp vật tư	520.399.266.841	59.581.372.810
Giá vốn cung cấp dịch vụ	18.270.252.656	2.272.915.835
Tổng	**1.190.166.146.108**	**831.591.057.082**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	884.056.223	291.125.898
Tổng	**884.056.223**	**291.125.898**

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Lãi tiền vay	6.451.910.852	12.938.086.644
Tổng	**6.451.910.852**	**12.938.086.644**

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

6.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	21.073.756.708	15.465.049.330
Tổng	**21.073.756.708**	**15.465.049.330**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2021 đến ngày 31/12/2021.

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hương	Nguyễn Quang Huy	Nguyễn Đỗ Quý