

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2022**  
**Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022**

**Hà Nội - Tháng 01 năm 2023**

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
Báo cáo của ban giám đốc	02-04
Bảng Cân đối kế toán	05-06
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09-36

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ từ 01/10/2022 đến 31/12/2022.

### **Khái quát về Tổng công ty**

Tổng công ty là công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần 02 ngày 07 tháng 10 năm 2016.

Tổng công ty đã chuyển đổi thành Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ : 243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024.3.7667463
- Fax : 024.3.7667464

### **Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

- Chi nhánh Tư vấn Giám sát và Quản lý Dự án VNCC
- Trung tâm Khoa học Công nghệ Xây dựng và Môi trường
- Chi nhánh Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam

### **Hoạt động kinh doanh của Tổng công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:**

- Tư vấn đầu tư và xây dựng, tổng thầu tư vấn kể cả hình thức EPC các dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp và các loại hình công trình khác bao gồm các dịch vụ;
- Lập và thẩm tra báo cáo kinh tế kỹ thuật, báo cáo đầu tư, dự án đầu tư xây dựng;
- Thẩm tra tính hiệu quả và tính khả thi của dự án;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn;
- Lập và thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán, dự toán công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án kiến trúc;
- Lập định mức xây dựng, lập đơn giá xây dựng công trình;
- Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng: Tổng mức đầu tư, dự toán công trình, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng trong hoạt động xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu;
- Quản lý dự án xây dựng;
- Giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị;
- Kiểm định chất lượng công trình; thí nghiệm đất, đá, nước, nền, các loại cọc móng công trình và vật liệu xây dựng;
- Khảo sát xây dựng công trình; khảo sát đo đạc; đo vẽ bản đồ địa hình; đo lún; đo độ nghiêng; đo độ dịch chuyển và định vị công trình;
- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;
- Đánh giá tác động môi trường, điều tra xã hội về đô thị và các công trình xây dựng;



# TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

- Tư vấn thiết kế đường dây và trạm biến áp 220KV, hệ thống điện, âm thanh, thông tin, điện thoại, hệ thống điều khiển toà nhà, hệ thống thông gió cấp nhiệt và điều hoà không khí, xử lý môi trường khí, khảo sát đo đạc hệ thống chống sét; hệ thống gas;
- Tư vấn thiết kế hệ thống báo cháy, chữa cháy và thiết bị bảo vệ;
- Tư vấn thiết kế chống mối cho các công trình xây dựng;
- Thiết kế hệ thống cấp, thoát nước trong và ngoài nhà; xử lý nước thải, chất rắn;
- Tư vấn xây dựng các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;
- Tư vấn xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO-9000;
- Thiết kế trang trí nội, ngoại thất;
- Thi công xây dựng lắp công trình; xử lý nền móng các công trình; thi công khai thác nước ngầm; thi công trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đào tạo, phát triển nguồn nhân lực về lĩnh vực tư vấn xây dựng và cấp chứng nhận đào tạo các lĩnh vực tư vấn xây dựng;
- Nghiên cứu khoa học, nghiên cứu và phát triển công nghệ trong lĩnh vực quy hoạch và kiến trúc xây dựng.

## Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Thân Hồng Linh	Chủ tịch
Ông Trần Đức Toàn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh	Thành viên
Bà Kiều Bích Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Minh	Thành viên

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng ban
Ông Hoàng Khánh Duy	Thành viên
Ông Phạm Vũ Thành	Thành viên

### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Đức Toàn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Hồng	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 30/12/2022

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Đức Toàn - Tổng Giám đốc.



## TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Tổng công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tổng công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**   


**KTS. Trần Đức Toàn**

Ngày 19 tháng 01 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị : VNĐ	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>308,828,185,951</b>	<b>265,421,327,876</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>39,165,612,469</b>	<b>55,927,267,079</b>
1. Tiền	111		13,165,612,469	21,927,267,079
2. Các khoản tương đương tiền	112		26,000,000,000	34,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>136,030,000,000</b>	<b>98,180,000,000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	136,030,000,000	98,180,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>60,294,622,103</b>	<b>38,446,038,530</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	61,230,825,730	36,180,674,477
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	751,561,136	770,170,761
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	9,011,313,988	7,788,294,280
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(10,699,078,751)	(6,293,100,988)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>72,874,178,697</b>	<b>72,253,277,584</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	72,874,178,697	72,253,277,584
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>463,772,682</b>	<b>614,744,683</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		463,772,682	614,744,683
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>259,207,452,696</b>	<b>270,250,879,539</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>107,902,000</b>	<b>107,902,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	107,902,000	107,902,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>89,663,254,743</b>	<b>91,271,222,791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	86,383,234,743	90,039,722,791
- Nguyên giá	222		118,441,464,692	117,641,939,565
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(32,058,229,949)	(27,602,216,774)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3,280,020,000	1,231,500,000
- Nguyên giá	228		9,804,648,420	7,412,148,420
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6,524,628,420)	(6,180,648,420)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>8,794,704,296</b>	<b>9,177,155,912</b>
- Nguyên giá	231		11,856,000,000	11,856,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(3,061,295,704)	(2,678,844,088)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>155,155,538,883</b>	<b>154,989,107,381</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	68,243,850,433	68,243,850,433
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.2b	48,885,994,941	48,885,994,941
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	38,025,693,509	37,859,262,007
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5,486,052,774</b>	<b>14,705,491,455</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	5,486,052,774	14,705,491,455
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>568,035,638,647</b>	<b>535,672,207,415</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị : VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>187,117,253,756</b>	<b>153,651,540,954</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>186,978,535,876</b>	<b>153,436,041,834</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	11,582,374,249	9,028,983,529
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	109,133,539,112	79,496,104,627
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2,906,811,737	2,259,777,601
4. Phải trả người lao động	314		17,412,913,047	14,159,243,795
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	901,493,633	3,466,028,687
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	38,919,568,457	39,135,177,391
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		634,422,000	634,422,000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	5,487,413,641	5,256,304,204
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>138,717,880</b>	<b>215,499,120</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337		138,717,880	215,499,120
<b>B. NGUỒN VỐN</b>	<b>400</b>		<b>380,918,384,891</b>	<b>382,020,666,461</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>380,918,384,891</b>	<b>382,023,812,461</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		357,744,480,000	357,744,480,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		357,744,480,000	357,744,480,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		5,267,881,744	5,267,881,744
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17,906,023,147	19,011,450,717
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17,906,023,147	19,011,450,717
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	<b>(3,146,000)</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	<b>(3,146,000)</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>568,035,638,647</b>	<b>535,672,207,415</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập



**Trịnh Tuấn Anh**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Đoan Trang**

Tổng Giám đốc



**KTS. Trần Đức Toàn**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

Chi tiêu	MS	TM	Đơn vị tính: VND			
			Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	103,128,159,755	89,390,224,884	246,907,670,863	199,360,102,723
3. Doanh thu thuần (10=01-02)	10		103,128,159,755	89,390,224,884	246,907,670,863	199,360,102,723
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	86,547,483,467	75,689,450,151	207,145,148,115	168,723,736,828
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>16,580,676,288</b>	<b>13,700,774,733</b>	<b>39,762,522,748</b>	<b>30,636,365,895</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,729,298,775	4,146,404,412	18,578,933,643	17,315,473,526
7. Chi phí tài chính	22		17,784,438	14,940,054	17,784,438	16,089,540
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		0	0	0	
8. Chi phí bán hàng	24		0	0	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	18,452,450,423	14,218,639,948	37,387,951,365	26,333,252,364
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-26)</b>	<b>30</b>		<b>839,740,202</b>	<b>3,613,599,143</b>	<b>20,935,720,588</b>	<b>21,602,497,517</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	343,229,649	229,124,244	563,840,149	478,894,244
12. Chi phí khác	32	VI.6	526,993,617	584,449,961	1,482,701,474	1,162,902,536
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(183,763,968)</b>	<b>(355,325,717)</b>	<b>(918,861,325)</b>	<b>(684,008,292)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>655,976,234</b>	<b>3,258,273,426</b>	<b>20,016,859,263</b>	<b>20,918,489,225</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		545,882,005	46,299,281	2,110,836,116	1,907,038,508
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>110,094,229</b>	<b>3,211,974,145</b>	<b>17,906,023,147</b>	<b>19,011,450,717</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập



**Trịnh Tuấn Anh**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Đoàn Trang**

Tổng Giám đốc



**KTS. Trần Đức Toàn**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	Đơn vị : VNĐ	
		Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	20,016,859,263	20,918,489,225
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	5,182,444,791	5,358,626,608
- Các khoản dự phòng	03	4,405,977,763	1,483,275,305
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(30,757,221)	16,089,540
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18,530,391,984)	(17,336,488,679)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08	11,044,132,612	10,439,991,999
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	(25,822,374,136)	4,600,508,208
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	(620,901,113)	(5,116,148,611)
- Tăng giảm các khoản phải trả	11	33,389,600,302	(3,193,869,502)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	9,219,438,681	2,942,745,351
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2,562,864,601)	(898,594,065)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	987,699,250	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6,896,093,250)	(9,189,000,814)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>18,738,637,745</b>	<b>(414,367,434)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(3,192,025,127)	(498,900,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22	18,229,649	32,954,545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(37,850,000,000)	(25,380,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	17,063,450,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(166,431,502)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18,530,391,984	16,646,484,726
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(22,659,834,996)</b>	<b>7,863,989,271</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12,871,214,580)	(13,931,699,970)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(12,871,214,580)</b>	<b>(13,931,699,970)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>(16,792,411,831)</b>	<b>(6,482,078,133)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>55,927,267,079</b>	<b>62,425,434,752</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	30,757,221	(16,089,540)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	<b>39,165,612,469</b>	<b>55,927,267,079</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





**Trịnh Tuấn Anh**

**Nguyễn Thị Đoàn Trang**

**KTS. Trần Đức Toàn**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần 02 ngày 07 tháng 10 năm 2016. Tổng Công ty đã chuyển đổi thành Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 357.744.480.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty là dịch vụ tư vấn thiết kế.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng công ty là: Tư vấn đầu tư và xây dựng, tổng thầu tư vấn kê cả hình thức EPC các dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Lập và thẩm tra báo cáo kinh tế kỹ thuật, báo cáo đầu tư, dự án đầu tư xây dựng; Lập và thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán, dự toán công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Giám sát thi công xây dựng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng công ty không quá 12 tháng

**5. Cấu trúc Tổng công ty**

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



**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃU B 09 - DN

***Các Công ty con***

<b>Tên công ty</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	Tư vấn xây dựng	51%	51%	51%
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	Tư vấn thiết kế Xây dựng	51%	51%	51%
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	Tư vấn xây dựng	51%	51%	51%
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng (USCO)	Khảo sát xây dựng	57,76%	57,76%	57,76%

***Các Công ty liên kết***

<b>Tên công ty</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Tư vấn xây dựng	48,57%	48,57%	48,57%
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Tư vấn xây dựng	35,35%	35,35%	35,35%
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng (INCOSAF)	Kiểm định Xây dựng	49%	49%	49%
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn (CIC)	Tin học và tư vấn Xây dựng	49%	49%	49%

***Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc***

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>
Chi nhánh Tư vấn giám sát và quản lý dự án	243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Trung tâm Khoa học Công nghệ Xây dựng và Môi trường	243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	Lầu 7 - Tòa nhà HUD 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng công ty có 444 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 445 nhân viên).

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Tổng công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Tổng công ty đã áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực kế toán do nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành áp dụng.

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

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.



**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng công ty và ngân hàng.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Tổng công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Tổng công ty thường xuyên có giao dịch).

**3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tổng công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 tổng hợp 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết******Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Tổng công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được điều chỉnh lại theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 8 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015 và Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 06 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018. Quyết định số 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24/05/2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Công ty mẹ - Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết***

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.



***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc và được điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015 và Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 07 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Quyết định 607/QĐ-BXD ngày 24/05/2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày được bàn giao sang Công ty cổ phần. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho của Tổng công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, được xác định như sau:

$$\begin{array}{r} \text{Chi phí SXKD} \\ \text{dở dang cuối} \\ \text{kỳ} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Chi phí SXKD} \\ \text{dở dang đầu kỳ} \end{array} + \begin{array}{r} \text{Chi phí SXKD} \\ \text{phát sinh trong kỳ} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Giá vốn hàng} \\ \text{bán trong kỳ} \end{array}$$

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**7. 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 chủ yếu là lợi thế kinh doanh khi doanh nghiệp cổ phần hóa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

***Công cụ, dụng cụ***

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 3 năm.

***Chi phí thuê văn phòng***

Chi phí thuê văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian 5 năm.

***Lợi thế kinh doanh***

Lợi thế kinh doanh được ghi nhận theo số liệu phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá Tổng công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015 của Bộ Xây dựng và Biên bản làm việc của Thanh tra Chính phủ tháng 01 năm 2020. Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃU B 09 - DN

chi phí theo phương pháp đường thẳng, tính từ ngày doanh nghiệp chính thức chuyển sang công ty cổ phần ngày 06 tháng 10 năm 2016 đến ngày 30 tháng 11 năm 2023.

***Giá trị còn lại của Trụ sở Tổng công ty tại 243 Đê La Thành***

Được ghi nhận theo Quyết định 607/QĐ-BXD ngày 24/5/2021 của Bộ Xây dựng về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao công ty mẹ Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP tại 0h ngày 06 tháng 10 năm 2016.

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được điều chỉnh lại theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 8 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc và thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03- 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02- 03

**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tổng công ty là chương trình phần mềm máy tính, bao gồm chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tổng công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong từ 3 năm đến 5 năm.



**10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà của Tổng công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 31 năm.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

**12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**13. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tổng công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng phải trả của Tổng công ty chỉ bao gồm dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn, là khoản dự phòng được ghi nhận khi các lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng thấp hơn chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng.

Tăng, giảm số dư dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn.

**14. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**15. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



**16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

***Tiền bản quyền***

Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng chuyển giao bản quyền.

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**17. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**19. Bên liên quan**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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.

**20. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng công ty.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2,869,524,938	4,833,383,723
Tiền gửi ngân hàng	10,296,087,531	17,093,883,356
Các khoản tương đương tiền	26,000,000,000	34,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>39,165,612,469</b>	<b>55,927,267,079</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty như sau:

**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn trên 3 tháng và đến 01 năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 03 tháng đến 01 năm)	136,030,000,000	-	98,180,000,000	-
<b>Tổng</b>	<b>136,030,000,000</b>	<b>-</b>	<b>98,180,000,000</b>	<b>-</b>

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 06 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Quyết định số 607/QĐ-BXD ngày 24/05/2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao công ty mẹ - Tổng công ty Tư vấn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

Xây dựng Việt Nam sang Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty như sau:

	<b>31/12/2022 (VNĐ)</b>		<b>01/01/2022(VNĐ)</b>	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		<b>68,243,850,433</b>		<b>68,243,850,433</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	51%	11,599,524,738	51%	11,599,524,738
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	51%	10,152,212,002	51%	10,152,212,002
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	51%	14,039,197,402	51%	14,039,197,402
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng (USCO)	57,76%	32,452,916,291	57,76%	32,452,916,291
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>48,885,994,941</b>		<b>48,885,994,941</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	48,57%	22,098,023,547	48,57%	22,098,023,547
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	35,35%	16,079,573,733	35,35%	16,079,573,733
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng (INCOSAF)	49%	5,723,981,751	49%	5,723,981,751
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn (CIC)	49%	4,984,415,910	49%	4,984,415,910
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		<b>38,025,693,509</b>		<b>37,859,262,007</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng (CONINCO)	19,7%	21,114,000,000	19,7%	21,114,000,000
Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA	6,21%	6,626,292,837	6,21%	6,626,292,837
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ Tầng Tân Cảng	10%	8,860,349,441	10%	8,860,349,441
Công ty Tư vấn Công trình Châu Á Thái Bình Dương (APECO)	13,8%	1,425,051,231	13,8%	1,258,619,729
<b>Tổng</b>		<b>155,155,538,883</b>		<b>154,989,107,381</b>

*Giá trị hợp lý*

Tổng công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

*Tình hình hoạt động của các Công ty con và Công ty liên kết*

Các Công ty con khác và Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

*Giao dịch với các Công ty con và Công ty liên kết*

Trong kỳ, Tổng công ty chỉ phát sinh giao dịch chủ yếu với các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>01/01/2022- 31/12/2022</b>	<b>01/01/2021- 31/12/2021</b>
<b><i>Cổ tức được chia từ các Công ty con</i></b>	<b>3,784,423,310</b>	<b>5,355,255,087</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng công trình Vật liệu Xây dựng - CCBM	58,567,310	61,937,087
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam - CDC	1,346,400,000	1,081,159,200
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	0	1,168,988,800
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt	2,379,456,000	3,043,170,000
<b><i>Cổ tức được chia từ các Công ty liên kết</i></b>	<b>4,775,686,000</b>	<b>4,457,700,000</b>
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF	948,150,000	788,900,000
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn - CIC	489,436,000	330,700,000
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam - VIWASE	1,272,600,000	1,272,600,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp - NAGECO	2,065,500,000	2,065,500,000

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH BLT Sơn La	767,145,635	767,145,635
Chi nhánh Kiên Giang - Công ty cổ phần VINPEARL ( VINGROUP)	3,066,309,000	3,066,309,000
Công ty Cổ phần Bất động sản PVSD - Sao Vàng	-	691,550,000
Ban QLDA ĐTXD thành phố Sơn La	835,902,000	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành - Bộ Xây dựng	2,279,998,950	-
Công an tỉnh Quảng Ninh	3,726,000,000	-
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	3,218,999,824	-
Các đối tượng khác	47,336,470,321	31,655,669,842
<b>Tổng</b>	<b>61,230,825,730</b>	<b>36,180,674,477</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần xây dựng COTECCONS	150,000,000	150,000,000
Công ty CP tư vấn đầu tư và phát triển đô thị HTG Hà Nội	165,960,000	165,960,000
Công ty TNHH VINATRIP	-	242,800,000
Công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ kỹ thuật tổng hợp Hưng Thịnh	137,028,512	-
Công ty Cổ phần A - Design Việt Nam	54,307,863	-
Các nhà cung cấp khác	244,264,761	211,410,761
<b>Tổng</b>	<b>751,561,136</b>	<b>770,170,761</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>2,591,224,308</b>	-	<b>2,526,424,308</b>	-
<b>Phải thu cổ tức</b>	<b>2,386,024,308</b>	-	<b>2,386,024,308</b>	-
- CTCP KS và XD (USCO)	2,386,024,308	-	2,386,024,308	-
<b>Phải thu thù lao người đại diện vốn</b>	<b>205,200,000</b>	-	<b>140,400,000</b>	-
- CTCP TV Xây dựng CN và ĐTVN (VCC)	99,000,000	-	48,000,000	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	10,200,000	-	20,400,000	-
- CTCP Công nghệ và Tư vấn (CIC)	24,000,000	-	24,000,000	-
- CTCP KS và XD (USCO)	72,000,000	-	48,000,000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>6,420,089,680</b>	-	<b>5,261,869,972</b>	-
- Phải thu thù lao người đại diện	79,066,656	-	96,466,656	-
- Phải thu thuế TNCN	1,813,262,388	-	1,090,323,841	-
- Tạm ứng	2,918,653,491	-	2,456,864,824	-
- BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ nộp thừa	670,996	-	264,494	-
- Phải thu khác	1,608,436,149	-	1,617,950,157	-
<b>Tổng</b>	<b>9,011,313,988</b>	-	<b>7,788,294,280</b>	-

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**6. Nợ xấu**

Toàn bộ các khoản nợ phải thu sau đây có thời gian quá hạn 3 năm và đã được trích lập dự phòng.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Ban quản lý dự án Sở y tế Hà Nội	96,530,000	(96,530,000)	96,530,000	(96,530,000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà	167,867,000	(167,867,000)	167,867,000	(167,867,000)
UBND thị xã Phúc Yên	341,861,000	(341,861,000)	341,861,000	(341,861,000)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	10,092,820,751	(10,092,820,751)	5,686,842,988	(5,686,842,988)
<b>Tổng</b>	<b>10,699,078,751</b>	<b>(10,699,078,751)</b>	<b>6,293,100,988</b>	<b>(6,293,100,988)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Hạ Long Star tại Quảng Ninh	-	923,779,119
Dự án Nhà máy điện BOT Vân Phong 1	440,659	440,659
Dự án Tiến Bộ Plaza	408,558,390	4,911,679,373
Bệnh viện Nhi đồng TP Hồ Chí Minh	3,294,305,730	2,525,206,237
Các công trình khác	69,170,873,918	63,892,172,196
<b>Tổng</b>	<b>72,874,178,697</b>	<b>72,253,277,584</b>

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là chi phí công cụ dụng cụ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	531,061,757	401,797,815
- Chi phí thuê văn phòng	-	2,852,394,127
- Giá trị lợi thế kinh doanh (*)	4,121,692,317	8,618,083,933
- Giá trị còn lại của Trụ sở Tổng công ty tại 243 Đê La Thành (**)	833,298,700	2,833,215,580
<b>Tổng</b>	<b>5,486,052,774</b>	<b>14,705,491,455</b>

(\*) Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp bao gồm:

+ Giá trị lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo Quyết định 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25/08/2015 về phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá Tổng công ty tại thời điểm 0h ngày 01/01/2015. Chi phí này được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh kể từ khi Tổng công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần từ ngày 07/10/2016, giá trị ban đầu là 16.788.430.937 VNĐ.

+ Giá trị lợi thế kinh doanh bổ sung theo Biên bản làm việc của Thanh tra Chính phủ tháng 01/2020 được phân bổ vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh tính từ thời điểm 01/07/2020 giá trị bổ sung là 846.814.775 VNĐ.

+ Căn cứ qui định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ “Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty TNHH một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP. Tại Quy định Mục d Khoản 5 Điều 48 “Đổi với các doanh nghiệp cổ phần trước thời điểm ngày 01/01/2018 đã tính toán, xác định giá trị lợi thế kinh doanh vào giá trị doanh nghiệp thì công ty cổ phần tiếp tục phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh vào chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian tối đa không quá 03 năm kể từ ngày Nghị định số 140/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

(\*\*) Giá trị còn lại của trụ sở Tổng Công ty (đã thực hiện việc phá dỡ từ năm 2015 và xây dựng trụ sở mới) tăng giá trị tài sản và vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần số tiền 3.999.833.760 VNĐ theo Quyết định 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24/05/2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP, chi phí này được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh trong thời gian 02 năm tính từ thời điểm 01/06/2021.



**THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH**

MÀU B 09 - DN

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ	Tổng	NGUYỄN GIA								
					Số dư tại 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Mua trong kỳ	Số dư tại 31/12/2022	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư tại 01/01/2022	Số dư tại 31/12/2022		
69,957,264,549	38,219,468,046	7,871,431,114	1,593,775,856	117,641,939,565	-	617,472,727	182,052,400	69,957,264,549	8,661,809,375	11,503,312,549	5,857,452,327	1,579,642,523	27,602,216,774
1,681,226,428	2,570,168,012	166,151,269	38,467,466	4,456,013,175	1,681,226,428	2,570,168,012	166,151,269	38,467,466	4,456,013,175	1,681,226,428	2,570,168,012	166,151,269	38,467,466
10,343,035,803	14,073,480,561	6,023,603,596	1,618,109,989	32,058,229,949	10,343,035,803	14,073,480,561	6,023,603,596	1,618,109,989	32,058,229,949	10,343,035,803	14,073,480,561	6,023,603,596	1,618,109,989
61,295,455,174	26,716,155,497	2,013,978,787	14,133,333	90,039,722,791	61,295,455,174	26,716,155,497	2,013,978,787	14,133,333	90,039,722,791	61,295,455,174	26,716,155,497	2,013,978,787	14,133,333
59,614,228,746	24,145,987,485	2,465,300,245	157,718,267	86,383,234,743	59,614,228,746	24,145,987,485	2,465,300,245	157,718,267	86,383,234,743	59,614,228,746	24,145,987,485	2,465,300,245	157,718,267
					Trong đó:								

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.309.266.464 đồng.

**10. Tài sản cố định vô hình**

NGUYỄN GIA		GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số dư tại 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Mua trong kỳ	Số dư tại 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Khấu hao trong kỳ
7,412,148,420	2,392,500,000	2,392,500,000	6,180,648,420	343,980,000	343,980,000
9,804,648,420	9,804,648,420	9,804,648,420	6,180,648,420	343,980,000	343,980,000
Phần mềm vi tính		Cộng			
7,412,148,420	2,392,500,000	2,392,500,000	6,180,648,420	343,980,000	343,980,000
9,804,648,420	9,804,648,420	9,804,648,420	6,180,648,420	343,980,000	343,980,000
NGUYỄN GIA		GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số dư tại 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Mua trong kỳ	Số dư tại 01/01/2022	Tăng trong kỳ	Khấu hao trong kỳ
1,231,500,000	3,280,020,000	3,280,020,000	1,231,500,000	3,280,020,000	3,280,020,000
3,280,020,000	3,280,020,000	3,280,020,000	1,231,500,000	3,280,020,000	3,280,020,000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: **5.692.248.420 đồng.**

**11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là tầng 4, tòa nhà VG Building nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu xây dựng - CCBM, đã được ghi nhận tại hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Tổng Công ty phê duyệt tại Quyết định 980/QĐ-BXD ngày 25/8/2015 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam. Tổng Công ty vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu của bất động sản đầu tư này.

Khoản mục	31/12/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				01/01/2022
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>11,856,000,000</b>	-	-	<b>11,856,000,000</b>
- Nhà cửa	11,856,000,000	-	-	11,856,000,000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>3,061,295,704</b>	<b>382,451,616</b>	-	<b>2,678,844,088</b>
- Nhà cửa	3,061,295,704	382,451,616	-	2,678,844,088
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8,794,704,296</b>	-	<b>382,451,616</b>	<b>9,177,155,912</b>
- Nhà cửa	8,794,704,296	-	382,451,616	9,177,155,912

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>127,009,117</b>	<b>127,009,117</b>		
- CTCP TVXD CT VLXD (CCBM)	127,009,117	127,009,117	-	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>11,455,365,132</b>	<b>11,455,365,132</b>	<b>9,028,983,529</b>	<b>9,028,983,529</b>
- Công ty cổ phần INNO	1,057,684,757	1,057,684,757	1,057,684,757	1,057,684,757
- Công ty TNHH thương mại sản xuất tổng hợp D&A Việt	-	-	798,480,470	798,480,470
- Công ty TNHH thương mại và sản xuất Minh Đức Việt Nam	-	-	675,371,990	675,371,990
- Công ty TNHH Ngôi sao Thủ đô	-	-	687,596,730	687,596,730
- Công ty TNHH tư vấn Đại học xây dựng	1,139,481,000	1,139,481,000	-	-
- Công ty TNHH MTV Kiến trúc sư Việt Nam	2,184,005,250	2,184,005,250	-	-
- Các đối tượng khác	7,074,194,125	7,074,194,125	5,809,849,582	5,809,849,582
<b>Tổng</b>	<b>11,582,374,249</b>	<b>11,582,374,249</b>	<b>9,028,983,529</b>	<b>9,028,983,529</b>



**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**  
 Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
- Công ty cổ phần TID	-	-	6,489,127,909	6,489,127,909
- Công ty Cổ phần Đầu tư Mai Linh	116,000,002	116,000,002	865,785,101	865,785,101
- Công ty cổ phần Vega City	750,761,293	750,761,293	2,610,162,832	2,610,162,832
- Công ty cổ phần Everland	4,438,094,295	4,438,094,295	2,557,365,410	2,557,365,410
Phú Yên				
- Công ty TNHH CHIYODA Việt Nam	5,068,750,000	5,068,750,000	-	-
- Các đối tượng khác	98,759,933,522	98,759,933,522	66,973,663,375	66,973,663,375
<b>Tổng</b>	<b>109,133,539,112</b>	<b>109,133,539,112</b>	<b>79,496,104,627</b>	<b>79,496,104,627</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022		Số phát sinh trong kỳ		31/12/2022	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng	2,230,333,913	-	11,731,393,401	11,361,720,982	2,731,464,949	131,458,617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,797,717	-	2,226,752,819	2,562,864,601	-	332,314,065
Thuế thu nhập cá nhân	25,645,971	462,813,098	2,051,649,071	1,439,135,156	175,346,788	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	151,931,585	506,438,615	354,507,030	-	-
Thuế khác	-	-	464,743,932	464,743,932	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	189,028,617	189,028,617	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,259,777,601</b>	<b>614,744,683</b>	<b>17,170,006,455</b>	<b>16,372,000,318</b>	<b>2,906,811,737</b>	<b>463,772,682</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Tổng công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%, hàng tiêu thụ trong nước là 10%. Ngày 11/01/2022, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội ngày 28/02/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 15/2022/NĐ-CP quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội có hiệu lực từ 01/02/2022 giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng trong năm 2022.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

Tổng công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% .

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	<b>01/01/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2021- 31/12/2021 VND</b>
<b>1. Chi phí thuế TNDN của năm 2022</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19,752,570,737	20,779,241,907
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	2,144,949,430	348,822,476
- Các khoản điều chỉnh tăng	2,144,949,430	348,822,476
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	21,897,520,167	21,128,064,383
Thu nhập không chịu thuế	(12,809,090,494)	(12,237,333,087)
Thu nhập tính thuế	9,088,429,673	8,890,731,296
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1,817,685,935</b>	<b>1,778,146,259</b>
<b>2. Chi phí thuế TNDN các năm trước hạch toán vào năm 2022</b>		
2.1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế các năm trước hạch toán vào BCTC năm 2022	264,288,526	139,247,318
- Năm 2021	264,288,526	
- Năm 2020		139,247,318
- Năm 2019		
2.2. Các khoản chi phí không được trừ năm trước tính vào chi phí thuế TNDN năm 2022	1,781,045,895	853,723,005
- Năm 2021	1,781,045,895	
- Năm 2020		183,147,460
- Năm 2019		670,575,545
2.3. Thu nhập chịu thuế các năm trước ghi nhận năm 2022	2,045,334,421	992,970,323
2.4. Chi phí thuế TNDN các năm trước hạch toán vào năm 2022	<b>409,066,884</b>	<b>198,594,065</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty trên KQKD	2,110,836,116	1,907,038,508
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu bên thứ 3	115,916,703	69,701,816



***Tiền thuê đất***

Hiện nay Tổng công ty thực hiện việc nộp tiền thuê đất theo thông báo số 9030.23/TB-CCT-TBTK ngày 15/04/2022 của Chi cục thuế Quận Đống Đa, số tiền thuê đất quý 4 năm 2022 hạch toán là: 126.609.652 VND.

***Thuế nhà đất***

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

***Các loại thuế khác***

Tổng công ty kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí dự án trích trước theo doanh thu hợp đồng tư vấn	901,493,633	3,220,047,800
- Chi phí trích trước thuế nhà thầu TNDN	-	158,480,887
- Chi phí kiểm toán	-	87,500,000
<b>Tổng</b>	<b>901,493,633</b>	<b>3,466,028,687</b>

**16. Phải trả khác**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>1,875,000,000</b>	<b>1,875,000,000</b>
- CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Tư vấn ĐT và TKXD VN (CDC)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Khảo sát và Xây dựng (USCO)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Nước và Môi trường VN (VIWASE)	375,000,000	375,000,000
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b>37,044,568,457</b>	<b>37,260,177,391</b>
- Kinh phí công đoàn	68,599,863	52,778,181
- Cổ tức phải trả	41,803,084	34,216,384
- Ký quỹ	450,313,920	412,871,680
- Thù lao đại diện vốn	599,866,656	429,066,656
- Phải trả, phải nộp khác	35,883,984,934	36,331,244,490
<b>Tổng</b>	<b>38,919,568,457</b>	<b>39,135,177,391</b>

Tổng công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**17. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Dự phòng phải trả liên quan đến Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Gang thép Thái Nguyên theo kết luận số 167/KL-TTTP ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Thanh tra Chính Phủ về Dự án mở rộng sản xuất giai đoạn 2 – Công ty Gang thép Thái Nguyên và có thể phải trả lại giá trị hợp đồng đã thu.

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	01/01/2022	Tăng khác	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	31/12/2022
Quỹ khen thưởng	452,870,722	6,000,000	1,978,416,057	(1,227,940,000)	1,209,346,779
Quỹ phúc lợi	4,803,433,482	-	4,160,233,380	(4,685,600,000)	4,278,066,862
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5,256,304,204</b>	<b>6,000,000</b>	<b>6,138,649,437</b>	<b>(5,913,540,000)</b>	<b>5,487,413,641</b>

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	357,744,480,000	5,267,881,744	22,331,993,448	385,344,355,192
Tăng trong kỳ	-	-	19,011,450,717	19,011,450,717
Lãi trong kỳ	-	-	19,011,450,717	19,011,450,717
Giảm trong kỳ	-	-	(22,331,993,448)	(22,331,993,448)
Trích lập các quỹ	-	-	(8,379,958,728)	(8,379,958,728)
Chia cổ tức	-	-	(13,952,034,720)	(13,952,034,720)
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>357,744,480,000</b>	<b>5,267,881,744</b>	<b>19,011,450,717</b>	<b>382,023,812,461</b>
Số dư tại 01/01/2022	357,744,480,000	5,267,881,744	19,011,450,717	382,023,812,461
Tăng trong kỳ	-	-	17,906,023,147	17,906,023,147
Lãi trong kỳ	-	-	17,906,023,147	17,906,023,147
Giảm trong kỳ	-	-	(19,011,450,717)	(19,011,450,717)
Phân phối lợi nhuận	-	-	(6,132,649,437)	(6,132,649,437)
Chia cổ tức	-	-	(12,878,801,280)	(12,878,801,280)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>357,744,480,000</b>	<b>5,267,881,744</b>	<b>17,906,023,147</b>	<b>380,918,384,891</b>

**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Cổ đông Nhà nước	312,377,480,000	312,377,480,000
Vốn góp của cổ đông khác	45,367,000,000	45,367,000,000
<b>Tổng</b>	<b>357,744,480,000</b>	<b>357,744,480,000</b>



**19c. Cổ phiếu**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35,774,448	35,774,448
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35,774,448	35,774,448
Cổ phiếu phổ thông	35,774,448	35,774,448
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35,774,448	35,774,448
Cổ phiếu phổ thông	35,774,448	35,774,448
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ**

***Ngoại tệ các loại***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 37.860,98 USD (số đầu năm là 18.154,83 USD).

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

***1a. Tổng doanh thu***

	01/10/2022- 31/12/2022 VND	01/10/2021- 31/12/2021 VND
Doanh thu tư vấn	101,270,299,335	87,057,317,642
Doanh thu cho thuê sàn văn phòng	1,857,860,420	2,332,907,242
<b>Tổng</b>	<b>103,128,159,755</b>	<b>89,390,224,884</b>

***1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan***

Tổng công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

	01/10/2022- 31/12/2022 VND	01/10/2021- 31/12/2021 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	85,767,244,989	73,771,643,413
Giá vốn cho thuê sàn văn phòng	780,238,478	1,917,806,738
<b>Tổng</b>	<b>86,547,483,467</b>	<b>75,689,450,151</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>01/10/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/10/2021- 31/12/2021 VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,461,325,250	1,103,234,412
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,267,973,525	3,043,170,000
Lãi chênh lệch tỷ giá ngoại tệ	-	
<b>Tổng</b>	<b>2,729,298,775</b>	<b>4,146,404,412</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>01/10/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/10/2021- 31/12/2021 VND</b>
Lỗ chênh lệch tỷ giá ngoại tệ	17,784,438	14,940,054
<b>Tổng</b>	<b>17,784,438</b>	<b>14,940,054</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>01/10/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/10/2021- 31/12/2021 VND</b>
Chi phí đồ dùng văn phòng	31,499,907	45,990,296
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28,831,737	6,710,500
Chi phí cho nhân viên	5,655,932,239	5,001,459,494
Chi phí khấu hao tài sản cố định	305,912,287	277,816,133
Chi phí thuế, phí và lệ phí	126,609,652	(25,321,824)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32,320,435	164,033,567
Chi phí dự phòng	7,348,438,470	4,914,581,180
Chi phí khác bằng tiền	4,922,905,696	3,833,370,602
<b>Tổng</b>	<b>18,452,450,423</b>	<b>14,218,639,948</b>



**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**6. Thu nhập khác**

	<b>01/10/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/10/2021- 31/12/2021 VND</b>
Thu từ thi phương án thiết kế	325,000,000	200,000,000
Thu từ thanh lý tài sản	18,229,649	29,124,244
<b>Tổng</b>	<b>343,229,649</b>	<b>229,124,244</b>

**7. Chi phí khác**

	<b>01/10/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/10/2021- 31/12/2021 VND</b>
Chi từ thi phương án thiết kế	308,750,000	190,000,000
Phạt do vi phạm hợp đồng, phạt thuế	96,000,000	393,216,000
Chi khác	122,243,617	1,233,961
<b>Tổng</b>	<b>526,993,617</b>	<b>584,449,961</b>

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

	<b>01/10/2022- 31/12/2022 VND</b>	<b>01/10/2021- 31/12/2021 VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8,480,189,497	9,142,402,144
Chi phí nhân công	44,190,554,270	34,502,049,058
Chi phí thuế, phí và lệ phí	126,609,652	(25,321,824)
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,423,240,925	1,313,133,797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32,320,435	164,033,567
Chi phí dự phòng	7,348,438,470	4,914,581,180
Chi phí khác bằng tiền	40,046,628,971	36,606,212,003
<b>Tổng</b>	<b>101,647,982,220</b>	<b>86,617,089,925</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Tổng công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tổng công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tổng công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Quý 4 năm 2022 số tiền 898.500.000 VND.

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tổng công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	Công ty con
Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng (USCO)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng (INCOSAF)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn (CIC)	Công ty liên kết

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Tổng công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

**2. Thông tin về bộ phận**

Tổng công ty hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là tư vấn xây dựng và chỉ diễn ra trong lãnh thổ Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2023

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**Trịnh Tuấn Anh**



**Nguyễn Thị Đoàn Trang**



**KTS. Trần Đức Toàn**

