

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 55

## **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

#### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”) tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước thành lập theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 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 17/6/1996, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và 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, 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.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đậu Văn Diện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Quý	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Cương	Thành viên
Ông Dương Ngọc Quang	Thành viên

##### **Ban Kiểm soát**

Ông Đinh Công Thụy	Trưởng ban
Bà Võ Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Dương Mạnh Hùng	Thành viên

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Đỗ Quý	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02/12/2022)
Ông Hoàng Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02/12/2022)

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



**Nguyễn Đỗ Quý**

*Tổng Giám đốc*

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Số: 192/2022/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP, được lập ngày 31/3/2023, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

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

Tại thời điểm 01/01/2022 và 31/12/2022, số dư công nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận lần lượt là 329,48 tỷ đồng và 326,57 tỷ đồng. (Mã số 131, 132, 136, 216), số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận lần lượt là 219,62 tỷ đồng và 215,34 tỷ đồng (Mã số 311, 312, 319), số dư khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" (mã số 261) chưa được phân bổ vào chi phí các năm trước đó số tiền 4,9 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với tình hiện hữu đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả này, các khoản dự phòng cần trích lập theo các quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các khoản nợ quá hạn thanh toán. Do đó, Chúng tôi không thể xác định được số liệu cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Tổng công ty hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.12 và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được Ban lãnh đạo Tổng Công ty trình bày theo phương pháp giá gốc. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến đối với giá trị cần phải phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.12 và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được lập trên cơ sở giá trị hợp lý do Ban lãnh đạo Tổng công ty tự xác định. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến đối với các khoản đầu tư này, cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập khác, kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán của Tổng Công ty vào ngày 08/4/2022 có dạng ý kiến kiểm toán ngoại trừ về đối chiếu, xác nhận công nợ phải thu, công nợ phải trả và dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn. Kiểm toán viên năm nay đã xem xét và đánh giá vấn đề này và thấy rằng tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.



A blue handwritten signature.

---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

---

**Vũ Xuân Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>6.265.914.136.701</b>	<b>5.649.681.238.786</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>519.864.212.506</b>	<b>257.500.237.170</b>
1. Tiền	111		493.210.704.072	214.150.665.729
2. Các khoản tương đương tiền	112		26.653.508.434	43.349.571.441
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>82.273.513.977</b>	<b>81.811.175.242</b>
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	82.173.513.977	81.711.175.242
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.005.706.910.154</b>	<b>3.797.627.764.563</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.794.422.734.419	2.408.617.096.981
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	749.220.453.565	885.225.781.810
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	621.145.057.181	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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.642.464.138.894</b>	<b>1.479.858.730.927</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.642.506.795.921	1.479.901.387.954
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>15.605.361.170</b>	<b>32.883.330.884</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	3.078.237.900	4.150.033.212
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.818.422.291	20.945.919.821
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		708.700.979	7.787.377.851
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.326.429.401.521</b>	<b>1.369.328.359.114</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.037.500.000</b>	<b>2.037.500.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.037.500.000	2.037.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.647.373.015</b>	<b>57.485.618.385</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	53.209.339.682	55.986.160.052
- Nguyên giá	222		175.945.203.777	178.539.331.105
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.735.864.095)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>437.703.083.392</b>	<b>452.022.612.480</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.553.358.597</b>	<b>1.553.358.597</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.553.358.597	1.553.358.597
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>795.190.512.134</b>	<b>801.040.512.134</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.12	376.958.757.352	376.958.757.352
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.12	457.024.236.796	456.374.236.796
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.12	(38.792.482.014)	(32.292.482.014)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>35.297.574.383</b>	<b>55.188.757.518</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	34.944.926.419	54.799.580.856
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		352.647.964	389.176.662
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.592.343.538.222</b>	<b>7.019.009.597.900</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>5.958.099.110.672</b>	<b>5.391.830.653.718</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.749.666.369.409</b>	<b>4.515.481.236.491</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.085.468.376.497	969.421.948.664
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	352.627.479.280	410.962.049.973
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	205.844.240.123	281.892.709.782
4. Phải trả người lao động	314		22.987.163.326	20.439.537.222
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.431.636.572.003	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	515.539.413.817	509.451.812.066
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	928.761.477.129	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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.208.432.741.263</b>	<b>876.349.417.227</b>
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	-	134.866.665.729
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		807.416.364	9.174.117.849
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.634.244.427.550</b>	<b>1.627.178.944.182</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>1.634.244.427.550</b>	<b>1.627.178.944.182</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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		49.390.502.586	43.862.443.121
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(12.343.687.114)	7.588.075.315
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		61.734.189.700	36.274.367.806
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		141.157.656.966	140.248.696.583
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.592.343.538.222</b>	<b>7.019.009.597.900</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 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**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.217.509.859.584	2.413.734.415.638
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		186.449.467	217.662.971
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	3.217.323.410.117	2.413.516.752.667
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.968.647.429.546	2.201.446.757.441
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>248.675.980.571</b>	<b>212.069.995.226</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	12.436.205.250	8.601.784.185
7. Chi phí tài chính	22	6.4	21.618.530.563	27.879.119.524
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>21.618.530.563</i>	<i>27.878.838.083</i>
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	212.149.587	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	119.000.340.393	111.098.093.005
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>120.281.165.278</b>	<b>81.694.566.882</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	30.859.348.792	47.792.586.164
13. Chi phí khác	32	6.6	46.385.392.012	62.899.239.152
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>(15.526.043.220)</b>	<b>(15.106.652.988)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>104.755.122.058</b>	<b>66.587.913.894</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	37.454.775.048	31.083.731.258
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>67.300.347.010</b>	<b>35.504.182.636</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		61.734.189.700	36.273.946.660
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			5.566.157.310	(769.764.024)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	435	239

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 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)*

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		104.755.122.058	66.587.913.894
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		20.819.499.414	20.679.496.055
- Các khoản dự phòng	03		9.042.539.689	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		(13.013.977.977)	(7.240.147.127)
- Chi phí lãi vay	06		21.618.530.563	27.878.838.083
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		143.221.713.747	121.106.995.727
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(194.477.359.314)	(948.655.577.643)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(154.230.611.187)	456.165.251.627
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		667.490.233.829	346.692.388.047
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		20.926.449.749	35.505.330.250
- Tiền lãi vay đã trả	14		(21.618.530.563)	(3.150.489.409)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.576.816.834)	(43.990.664.391)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.609.308.384)	(3.961.159.207)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		426.125.771.043	(40.287.924.999)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.661.724.956)	6.749.232.221
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		577.772.727	1.575.567.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.092.338.735)	(63.101.281.967)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.630.000.000	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		12.549.632.215	18.761.845.378
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		8.353.341.251	2.620.492.956
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ cho vay	33		800.036.341.654	931.576.219.905
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(908.053.880.553)	(755.286.206.191)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(64.097.598.059)	(126.191.059.904)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(172.115.136.958)	50.098.953.810

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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		262.363.975.336	12.431.521.767
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	257.500.237.170	245.068.715.403
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	519.864.212.506	257.500.237.170

Người lập

Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Huy

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đỗ Quý

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

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

**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 20/11/1995 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 17/6/1996, kinh doanh thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ mười (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, 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.

Tổng số lao động tại Tổng Công ty ngày 31/12/2022 là 515 người (tại ngày 31/12/2021 là 610 người).

**1.2 Lĩnh vực 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 năm: 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)**

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

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

Tên đơn vị	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 Đình - 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

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
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	95,52%	95,52%
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%
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
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%



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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

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%

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

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 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, 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 theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất được lập cho năm tài chính 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 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.



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

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại 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 hợp nhất.

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 riêng 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 được kiểm toán 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.

Báo cáo tài chính 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.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 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.

#### **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 Lãnh đạo 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)**

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

**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 ngoại 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 ngoại 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 giữa niên độ.

**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 3 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)**

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

**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)**

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

**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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ 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 năm.

**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 Tổng 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:

	<u>Số năm</u>
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.

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

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

**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 gắn 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 Tổng 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.

**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 mực kế toán "Chi phí đi vay".



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

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

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

**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 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 .

**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.

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

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

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

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

***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 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; 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.

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.

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

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

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

#### **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 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 trong năm.

#### **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.

#### **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; hoãn nộp 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.



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

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

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

**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 năm.

**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 mỗi 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.

**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	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	17.450.202.076	21.367.740.864
Tiền gửi ngân hàng	475.760.501.996	192.782.924.865
Các khoản tương đương tiền	26.653.508.434	43.349.571.441
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	26.653.508.434	43.349.571.441
<b>Tổng</b>	<b>519.864.212.506</b>	<b>257.500.237.170</b>

(\*): Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng TMCP lãi suất từ 4,75%/năm đến 6%/năm.

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>82.273.513.977</b>	<b>82.273.513.977</b>	<b>81.811.175.242</b>	<b>81.811.175.242</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	82.173.513.977	82.173.513.977	81.711.175.242	81.711.175.242
- Chứng khoán kinh doanh (**)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>82.273.513.977</b>	<b>82.273.513.977</b>	<b>81.811.175.242</b>	<b>81.811.175.242</b>

(\*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng TMCP với lãi suất từ 3,9%/năm đến 6,6%/năm.

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

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

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)**

(\*\*) 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.

**5.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.794.422.734.419</b>	<b>2.408.617.096.981</b>
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
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 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	38.709.817.149	57.558.258.314
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (*)	311.820.718.538	441.980.600.391
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	100.048.699.111
Công ty cổ phần thương mại Ngôi nhà mới	43.249.297.159	37.847.371.968
Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hà Nội	52.730.898.342	48.087.125.802
Công ty CP Intimex Việt Nam	9.583.125.802	12.852.125.802
Tập đoàn Vingroup- CTY CP	79.814.815.989	31.582.966.685
Công ty cổ phần phát triển BĐS Hoa Đất	24.911.006.930	9.852.550.945
Công ty cổ phần Việt Nhân Bắc Ninh	4.855.753.914	27.309.076.250
CTY TNHH đầu tư và PT đô thị Gia Lâm	17.362.082.480	36.748.517.808
Công ty CP tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO	-	25.554.739.587
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	259.828.243.034	-
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	17.552.700.552	25.908.817.239
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	6.699.827.424	6.699.827.424
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	1.026.021.292.788	588.640.950.376
<b>Tổng</b>	<b>2.794.422.734.419</b>	<b>2.408.617.096.981</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>25.187.814.764</i>	<i>74.532.364.259</i>

(\*): 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)**

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

**5.4 Trả trước cho người bán**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	7.473.886.804	1.179.820.210
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	3.614.304.399	2.612.446.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Nam Bình Minh	-	191.390.861
Công ty TNHH kỹ thuật xây dựng E-Power	14.832.664.982	-
Các đối tượng khác	367.606.582.783	377.374.940.294
<b>Tổng</b>	<b>749.220.453.565</b>	<b>885.225.781.810</b>
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>215.282.907.307</i>	<i>253.808.351.440</i>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>621.145.057.181</b>	<b>(97.304.610.706)</b>	<b>647.574.074.312</b>	<b>(107.041.609.239)</b>
- Tạm ứng	91.386.328.830	-	79.096.891.345	-
- Ký cược, ký quỹ	1.208.572.634	-	-	-
- Phải thu khác	528.550.155.717	(97.304.610.706)	568.477.182.967	(107.041.609.239)
<i>Công ty Cổ phần Cơ khí &amp; Xây dựng</i>	<i>29.773.759.161</i>	<i>(14.852.252.980)</i>	<i>29.773.759.161</i>	<i>(14.852.252.980)</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmak</i>	<i>6.515.595.170</i>	-	<i>6.680.745.290</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư &amp; xây dựng số 4</i>	<i>3.510.460.166</i>	-	<i>3.551.044.116</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư &amp; Xây dựng</i>	<i>4.622.094.541</i>	-	<i>4.232.746.915</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng</i>	<i>1.683.975.636</i>	-	<i>1.821.113.498</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà</i>	<i>1.550.727.067</i>	-	<i>1.550.727.067</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (*)</i>	<i>2.305.000.643</i>	-	<i>77.919.839</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh Bắc (*)</i>	<i>106.271.735.103</i>	-	<i>90.331.797.063</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TASECO Hồ Tây (*)</i>	<i>3.363.574.480</i>	-	<i>29.758.184.963</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển TN (*)</i>	<i>74.410.626.178</i>	-	<i>63.245.544.598</i>	-
<i>Công ty cổ phần Hancorp</i>	<i>34.947.589.933</i>	-	<i>30.562.630.808</i>	-
<i>Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xi nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ</i>	<i>16.235.594.646</i>	-	<i>14.972.364.207</i>	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>243.359.422.993</i>	<i>(82.452.357.726)</i>	<i>291.918.605.442</i>	<i>(92.189.356.259)</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>2.037.500.000</b>	-	<b>2.037.500.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	2.037.500.000	-	2.037.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>623.182.557.181</b>	<b>(97.304.610.706)</b>	<b>649.611.574.312</b>	<b>(107.041.609.239)</b>
Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	154.326.942.348	(14.852.252.980)	149.827.293.883	(14.852.252.980)

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

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.6 Nợ phải thu quá hạn**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển xây dựng	33.429.921.970	17.429.921.970	33.429.921.970	17.429.921.970
Công ty CP xây dựng Hancorp.2	70.920.622.916	16.785.938.128	70.920.622.916	16.785.938.128
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.773.759.161	14.921.506.181	29.773.759.161	14.921.506.181
Công ty TNHH MTV Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	8.356.116.687	25.908.817.239	18.240.416.671
Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	-	7.439.869.743	-
Các đối tượng khác	68.280.210.444	19.178.383.496	71.694.696.805	15.251.109.562
<b>Tổng</b>	<b>235.753.201.473</b>	<b>76.671.866.462</b>	<b>239.167.687.834</b>	<b>82.628.892.512</b>

**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	6.656.408.536	-	6.334.374.088	-
Công cụ, dụng cụ	410.324.765	-	453.912.169	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.610.873.041.428	(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	-
<b>Tổng</b>	<b>1.642.506.795.921</b>	<b>(42.657.027)</b>	<b>1.479.901.387.954</b>	<b>(42.657.027)</b>

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

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

**5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Dự án đầu tư bất động sản</b>	<b>1.001.375.177.403</b>	-	<b>762.985.324.696</b>	-
Các hạng mục tại dự án Ngoại giao đoàn	647.848.878.561	-	550.104.029.199	-
<i>Dự án Nhà ở cao tầng N01-T8-NGĐ</i>	<i>497.211.251</i>	-	<i>397.831.031</i>	-
<i>Nhà ở cao tầng N01, N02 - Khu Ngoại giao đoàn</i>	<i>81.330.480.413</i>	-	<i>81.330.480.413</i>	-
<i>Dự án BT1 đến BT6 Ngoại giao đoàn</i>	<i>77.671.272.419</i>	-	<i>88.439.078.964</i>	-
<i>Dự án 2 tuyến đường ngân sách thành phố qua DA Ngoại giao đoàn</i>	-	-	<i>79.475.070.536</i>	-
<i>Khu công cộng CC1-CC5A Ngoại giao đoàn</i>	<i>93.883.014.384</i>	-	<i>89.555.297.257</i>	-
<i>Lô đất NT1, NT2, TH1, TH2 Khu Ngoại giao đoàn</i>	<i>111.361.630.786</i>	-	<i>107.344.094.279</i>	-
<i>Bãi đỗ xe (P1, P2) - Khu Ngoại giao đoàn</i>	<i>33.367.233.874</i>	-	<i>31.419.340.097</i>	-
<i>Tòa nhà hỗn hợp N01 - T6, T7 Ngoại giao đoàn</i>	<i>214.294.277.213</i>	-	<i>43.091.622.613</i>	-
<i>Các hạng mục khác tại Dự án Ngoại giao đoàn</i>	<i>35.443.758.221</i>	-	<i>29.051.214.009</i>	-
Dự án khu dân cư Nhơn Trạch, Đồng Nai	909.966.943	-	-	-
Dự án Quê Võ 18ha	172.422.899.822	-	147.838.795.021	-
Dự án Quê Võ 9,9ha	148.278.134.858	-	35.642.067.858	-
Dự án ĐTXD hạ tầng Khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)	31.915.297.219	-	29.400.432.618	-



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

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

**5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>609.497.864.025</b>	<b>(42.657.027)</b>	<b>687.579.208.946</b>	<b>(42.657.027)</b>
Gói thầu Depo05	-	-	61.371.460.983	-
Trụ sở Bảo hiểm Tiền gửi tại Cần Thơ	-	-	10.955.251.477	-
TT điều dưỡng và phục hồi CN TP HCM	14.258.057.868	-	-	-
Gói 6.2 Cải tạo môi trường Hà Nội	-	-	5.771.805.672	-
Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Nhà ở Vinh - Nghệ An	-	-	35.953.521.319	-
Đường ĐT382B- song hành cao tốc 5B (đoạn Hưng Yên)	2.281.111.206	-	34.344.816.679	-
Dự án VinCity Ocean Park - Khu biệt thự thấp tầng	12.684.592.629	-	57.831.290.942	-
Đường ĐT382B- song hành cao tốc 5B	-	-	34.344.816.679	-
Công trình Ký túc xá Khu A,B - Quận 9	-	-	15.277.927.517	-
Dream City - thi công các tuyến đường còn lại	45.084.598.831	-	-	-
Các công trình khác	535.189.503.491	(42.657.027)	431.728.317.678	(42.657.027)
<b>Tổng</b>	<b>1.610.873.041.428</b>	<b>(42.657.027)</b>	<b>1.450.564.533.642</b>	<b>(42.657.027)</b>

(\*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích 70,1ha

- Tổng mức đầu tư: 486 tỷ đồng;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2022: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.8 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>78.809.713.904</b>	<b>55.546.791.921</b>	<b>31.678.309.443</b>	<b>9.910.388.509</b>	<b>175.945.203.777</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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 năm	2.527.807.823	995.856.169	2.252.208.923	813.313.819	6.589.186.734
Khấu hao trong năm	2.527.807.823	995.856.169	2.252.208.923	813.313.819	6.589.186.734
Giảm trong năm	-	-	6.406.493.692	-	6.406.493.692
Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.406.493.692	-	6.406.493.692
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>36.512.512.793</b>	<b>53.100.746.043</b>	<b>24.148.439.164</b>	<b>8.974.166.095</b>	<b>122.735.864.095</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
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	42.297.201.111	2.446.045.878	7.529.870.279	936.222.414	53.209.339.682

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là: 24.275.621.085 VND (tại ngày 01/01/2022 là: 25.239.029.020 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 69.508.157.903 VND (tại ngày 01/01/2022 là: 55.062.610.283 VND).

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

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

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Quyền sử dụng đất (*)</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Tổng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
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	<u>1.297.200.000</u>	<u>621.500.000</u>	<u>1.918.700.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
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		<u>480.666.667</u>	<u>480.666.667</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2022	<u>1.297.200.000</u>	<u>202.258.333</u>	<u>1.499.458.333</u>
Tại 31/12/2022	<u>1.297.200.000</u>	<u>140.833.333</u>	<u>1.438.033.333</u>

(\*): Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2022 là quyền sử dụng đất lâu dài (94m<sup>2</sup>) tại số 1C5, đường D1, P25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 189.000.000 VND (tại ngày 01/01/2022 là: 117.500.000 VND).

**5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Khoản mục</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Giảm trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
<b>Nguyên giá</b>	<b>552.470.659.526</b>	-	-	<b>552.470.659.526</b>
Nhà (*)	544.714.100.557	-	-	544.714.100.557
Cơ sở hạ tầng (**)	7.756.558.969	-	-	7.756.558.969
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>100.448.047.046</b>	<b>14.319.529.088</b>	-	<b>114.767.576.134</b>
Nhà (*)	100.082.949.357	14.168.887.680	-	114.251.837.037
Cơ sở hạ tầng (**)	365.097.689	150.641.408	-	515.739.097
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>452.022.612.480</b>	<b>(14.319.529.088)</b>	-	<b>437.703.083.392</b>
Nhà (*)	444.631.151.200	(14.168.887.680)	-	430.462.263.520
Cơ sở hạ tầng (**)	7.391.461.280	(150.641.408)	-	7.240.819.872

(\*): Bất động sản đầu tư là nhà 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 hầm, 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.
- (5) Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;



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

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

**5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

- (6) Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower;
- (7) Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 - T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn;
- (8) Diện tích sàn nhà trẻ tại tầng 1,2 tháp Đông, tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

**Bất động sản đầu tư chờ tăng giá**

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

**(\*\*): 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

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 hợp nhất. Tại ngày 31/12/2022, 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 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.

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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
<b>Tổng</b>	<b>1.553.358.597</b>	<b>1.553.358.597</b>

(\*): 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 m<sup>2</sup>.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.12 Các khoản đầu tư dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2022		01/01/2022	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>376.958.757.352</b>	<b>(8.576.258.014)</b>	<b>376.958.757.352</b>	<b>(8.576.258.014)</b>
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	-

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2022		01/01/2022	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
				Dự phòng		Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>457.024.236.796</b>	<b>(30.216.224.000)</b>	<b>456.374.236.796</b>	<b>(23.716.224.000)</b>
Công ty Cổ phần Bạch đằng	12,97%	12,97%	4.542.847.049	-	4.542.847.049	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng	0,97%	0,97%	8.686.787.651	-	8.686.787.651	-
Công ty Cổ phần Thủy 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	(19.500.000.000)	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	10,00%	10,00%	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	8,06%	8,06%	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	-
<b>Tổng</b>			<b>833.982.994.148</b>	<b>(*) (38.792.482.014)</b>	<b>833.332.994.148</b>	<b>(*) (32.292.482.014)</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)**

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

(\*): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2022 và ngày 31/12/2021 tương ứng 1.395.840.000 đồng và 2.290.059.000 đồng.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2022 và ngày 31/12/2021 tương ứng là 550.000.000 đồng và 1.990.000.000 đồng.

Tại ngày 31/12/2022, đối với các khoản đầu tư còn lại, Ban lãnh đạo Tổng công ty đánh giá giá trị dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng công ty tự xác định.

(\*\*): Tỷ lệ góp vốn bao gồm cả phần Tổng công ty đứng tên cho các cổ đông khác. Phần vốn góp Tổng công ty đang đứng tên này được thuyết minh tại Thuyết minh số 5.19.

(\*\*\*): Thực hiện Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 04/2/2021 của Hội đồng Quản trị về việc góp vốn điều lệ vào Công ty cổ phần Đô thị Mộc Châu với cam kết góp vốn 15% vốn điều lệ tương đương với 7,5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2022, Tổng Công ty góp vốn 1 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 5500630009 ngày 08/01/2021 được cấp bởi Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La.

(\*\*\*\*): Giao dịch các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

**5.13 Chi phí trả trước ngắn dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.078.237.900</b>	<b>4.150.033.212</b>
Công cụ dụng cụ phân bổ	3.060.445.900	4.150.033.212
Chi phí thuê kho, văn phòng	17.792.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>34.944.926.419</b>	<b>54.799.580.856</b>
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	24.138.056	-
Phí bảo hiểm	118.673.342	-
Chi phí khác	6.404.632.770	6.376.079.167
Chi phí thuê đất nhà máy gạch	-	802.899.925
<b>Tổng</b>	<b>38.023.164.319</b>	<b>58.949.614.068</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.085.468.376.497</b>	<b>1.085.468.376.497</b>	<b>969.421.948.664</b>	<b>969.421.948.664</b>
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
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	10.998.130.765	10.998.130.765	12.319.783.166	12.319.783.166
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Duy Khánh	4.117.814.109	4.117.814.109	34.657.985.219	34.657.985.219
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	24.962.610.362	24.962.610.362	31.382.575.438	31.382.575.438
Công ty Cổ phần VGHAU	22.474.933.606	22.474.933.606	18.073.695.723	18.073.695.723
Lê Đình Giáp	13.219.561.656	13.219.561.656	13.219.561.656	13.219.561.656
Các đối tượng khác	956.191.773.033	956.191.773.033	736.586.294.487	736.586.294.487
<b>Tổng</b>	<b>1.085.468.376.497</b>	<b>1.085.468.376.497</b>	<b>969.421.948.664</b>	<b>969.421.948.664</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	7.682.563.867	7.682.563.867	11.199.209.350	11.199.209.350



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.15 Người mua ứng tiền trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam	1.954.599.076	39.685.817.553
BQL Đầu tư xây dựng huyện Đông Anh	1.227.700.000	11.991.673.000
BQL Gói thầu 05 - Đường sắt đô thị Hà Nội	-	25.437.962.243
BQLDA Đầu tư Xây dựng Tuyến đường cấp thành phố	-	78.019.392.403
Công ty TNHH MTV Tư vấn và Kinh doanh Bất động sản TCO	-	12.141.221.067
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Long An	-	5.625.450.844
Cty CPĐT BĐS Thanh Trì	8.427.188.800	9.295.749.050
BQL DAĐT xây dựng tỉnh Đồng Nai	12.213.104.000	17.923.312.000
Tập đoàn Vingroup- Cty CP	15.967.589.597	20.373.030.366
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	-
Cục Trang bị và Kho vận - Bộ Công An	28.466.665.000	-
Sở y tế tỉnh Điện Biên	20.579.000.000	-
Bệnh viện Đa khoa Củ Chi	8.834.508.391	-
Các đối tượng khác	77.983.303.381	128.117.441.447
<b>Tổng</b>	<b>352.627.479.280</b>	<b>410.962.049.973</b>

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

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

**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
<b>a. Các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>281.892.709.782</b>	<b>232.499.883.050</b>	<b>308.548.352.709</b>	<b>205.844.240.123</b>
Thuế giá trị gia tăng	106.894.487.546	76.974.429.901	133.869.147.425	49.999.770.022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.940.793.262	38.451.410.702	32.560.164.910	13.832.039.054
Thuế thu nhập cá nhân	305.993.603	2.598.872.913	2.133.121.427	771.745.089
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	84.883.355.776	36.725.830.022	62.498.074.055	59.111.111.743
Các loại thuế khác				-
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 (*)	19.139.097.461	17.807.508.072	14.758.862.758	22.187.742.775
<b>b. Các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>7.787.377.851</b>	<b>9.750.114.274</b>	<b>2.671.437.402</b>	<b>708.700.979</b>
Thuế giá trị gia tăng	7.433.909.902	7.271.651.153	17.943.115	180.201.864
Thuế thu nhập doanh nghiệp	353.457.549	1.602.093	16.651.924	368.507.380
Thuế thu nhập cá nhân	10.400	3.000	1.291.191	1.298.591
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.476.858.028	2.635.551.172	158.693.144

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.

(\*): Đây là các khoản chậm nộp: Phạt chậm nộp cổ tức, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế đất.....

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.431.636.572.003</b>	<b>1.247.999.734.376</b>
Chi phí lãi vay	2.359.964.063	2.049.117.383
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	1.039.019.550.888	664.113.022.178
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	379.739.850.135	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	10.517.206.917	19.467.036.820
<b>Tổng</b>	<b>1.431.636.572.003</b>	<b>1.247.999.734.376</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>184.172.535.961</b>	<b>161.817.378.667</b>
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	71.872.022.810	73.240.675.111
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	3.472.396.176	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	67.805.836.800	44.446.843.556
Doanh thu dịch vụ khác	-	36.363.635
<b>Dài hạn</b>	<b>1.207.475.324.899</b>	<b>732.308.633.649</b>
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
<b>Tổng</b>	<b>1.391.647.860.860</b>	<b>894.126.012.316</b>

(\*): Đây là doanh thu nhận trước tiền cho thuê trung tâm thương mại theo hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho thuê ngày 29/11/2012 giữa Tổng công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương.
- Biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2017 giữa Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce.  
Tổng giá trị hợp đồng là 218 tỷ, thời hạn cho thuê là 50 năm từ ngày 29/11/2012.

(\*\*): Đây là doanh thu nhận tiền cho các căn hộ hình thành trong tương lai của Tòa nhà hỗn hợp N01-T6,T7, theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng mua bán số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01-T6 ngày 24/3/2021 giữa Tổng công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco. Tại ngày 31/12/2022, giá trị doanh thu chưa thực hiện của hợp đồng này là 0 VND.
- Các hợp đồng mua bán chung cư thuộc Tòa nhà hỗn hợp N01-T6,T7 ký trực tiếp với cá nhân.



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

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

**5.19 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>515.539.413.817</b>	<b>509.451.812.066</b>
Kinh phí công đoàn	13.049.805.862	13.597.125.109
Bảo hiểm xã hội	1.183.230.527	819.693.353
Bảo hiểm y tế	451.021.719	162.886.620
Bảo hiểm thất nghiệp	79.763.886	85.912.333
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	508.456.702	576.704.991
Phải trả lãi vay	27.406.418.713	26.540.177.494
Phải trả, phải nộp khác	472.860.716.408	467.669.312.166
<i>Cổ tức lợi nhuận phải trả</i>	<i>2.057.618.091</i>	<i>4.414.886.757</i>
<i>Phí bảo trì 2% - Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long</i>	-	8.922.768.812
<i>Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa</i>	<i>10.790.764.076</i>	<i>10.790.764.076</i>
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi Măng Mỹ Đức (*)</i>	<i>9.793.145.000</i>	<i>9.793.145.000</i>
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Sahabak (*)</i>	<i>13.000.000.000</i>	<i>13.000.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO</i>	-	1.260.049.315
<i>Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)</i>	<i>284.959.794.440</i>	<i>171.000.000.000</i>
<i>Lãi vay Dự án thực hiện dự án Quê Võ Công ty Cổ phần Đầu tư TASECO Hồ Tây</i>	<i>6.406.214.516</i>	-
<i>Cơ sở hạ tầng khu đại sứ quán Ngoại giao đoàn</i>	-	29.354.753.587
<i>Công ty BĐS Tú Minh (***)</i>	<i>21.831.000.000</i>	<i>21.831.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>124.022.180.285</i>	<i>172.128.680.213</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>150.000.000</b>	-
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	150.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>515.689.413.817</b>	<b>509.451.812.066</b>

Trong đó trả trước các bên liên quan  
(chi tiết tại Thuyết minh số 7.1) 2.622.734.041      14.812.871.027

- (\*): 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 15/07/2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04 tháng 08 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, chuyên 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 Quê Võ I - Bắc Ninh tại huyện Quê 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.
- (\*\*\*): Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Dự án Khu đô thị mới huyện Quê 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 Quê 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)**

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

	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
<b>a. Vay</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>928.761.477.129</b>	<b>928.761.477.129</b>	<b>878.879.093.789</b>	<b>852.029.966.959</b>	<b>901.912.350.299</b>	<b>901.912.350.299</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	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 - CN Hà Nội (2)	157.153.310.595	157.153.310.595	187.875.850.978	104.193.130.894	73.470.590.511	73.470.590.511
Ngân hàng SHB - Chi nhánh Vạn Phúc (3)	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Kinh Bắc (4)	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 (5)	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 (6)	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 (7)	18.451.215.000	18.451.215.000	35.334.184.538	57.212.454.538	40.329.485.000	40.329.485.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.860.000.000	1.860.000.000	1.860.000.000	1.751.159.124	1.751.159.124	1.751.159.124
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân (9)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
Các đối tượng khác	38.282.933.785	38.282.933.785	3.884.286.533	16.810.122.425	51.208.769.677	51.208.769.677
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (8)	357.668.856.980	357.668.856.980	357.668.856.980	340.000.000.000	340.000.000.000	340.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>			<b>278.826.104.845</b>	<b>413.692.770.574</b>	<b>134.866.665.729</b>	<b>134.866.665.729</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (8)	-	-	278.826.104.845	407.668.856.980	128.842.752.135	128.842.752.135
Các đối tượng khác	-	-	-	6.023.913.594	6.023.913.594	6.023.913.594
<b>Tổng</b>	<b>928.761.477.129</b>	<b>928.761.477.129</b>	<b>1.157.705.198.634</b>	<b>1.265.722.737.533</b>	<b>1.036.779.016.028</b>	<b>1.036.779.016.028</b>
<i>Trong đó, vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>33.658.000.000</i>	<i>33.658.000.000</i>			<i>68.658.000.000</i>	<i>68.658.000.000</i>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/134621/HĐTDHM ngày 21/01/2022 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng chẵn*); trong đó mở L/C tối đa 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng chẵn*); vay thương mại vật tư tại các chi nhánh BIDV không vượt quá 60.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu mươi tỷ đồng chẵn*). Thời hạn cấp hạn mức: Từ 21/01/2022 đến 31/12/2022; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (2) Bao gồm các hợp đồng:
  - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/134621/HĐTD ngày 21/01/2022 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 900.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Chín trăm tỷ đồng chẵn*); trong đó dư nợ ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa tại mọi thời điểm là 300.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng*); vay thương mại vật tư tại BIDV không vượt quá 60.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu mươi tỷ đồng chẵn*). Thời hạn cấp hạn mức: từ ngày 21/01/2022 đến ngày 31/12/2022; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp đảm bảo” của hợp đồng.
  - Hợp đồng tín dụng số 01/2022/13416/HĐTD ngày 15/12/2021 giữa Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 VND.; trong đó dư nợ ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa tại mọi thời điểm là 200.000.000.000 VND; hạn mức bảo lãnh 400.000.000.000 VND. Lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (3) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 025/2022/HĐHM-PN/SHB.111600 ngày 20/01/2022 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB), chi nhánh Vạn Phúc. Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn*); bao gồm cả hạn mức tín dụng và hạn mức cấp bảo lãnh. Mục đích vay/cấp bảo lãnh: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thép thương mại. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; thời hạn và lãi suất cho vay quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ nhưng thời hạn vay tối đa là 06 tháng. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại “Điều 4. Biện pháp bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng theo hạn mức” của hợp đồng này.
- (4) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn số 03/2020/KBC-HANCORP ngày 20/10/2020 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Số tiền vay tối đa: 70.805.469.057 VND (*Bằng chữ: Bảy mươi tỷ tám trăm linh năm triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn không trăm năm mươi bảy đồng*). Kèm theo Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30/9/2022 sửa đổi bổ sung số tiền vay thành: 81.564.939.220 VND (*Bằng chữ: Tám mươi một tỷ, năm trăm sáu mươi tư triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm hai mươi đồng*) thời hạn trả tiền đến hết ngày 31/12/2023. Biện pháp đảm bảo: Tín chấp. Thời hạn: 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất 10%/năm.



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

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (5) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn số 02/TN-HANCORP ký ngày 26/10/2020 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần Phát triển TN. Số tiền: 49.475.317.162 VND (Bằng chữ: Bốn mươi chín tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm mười bảy nghìn một trăm sáu mươi hai đồng). Thời hạn 12 tháng; lãi suất 10%. Kèm theo Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 28/10/2022 sửa đổi bổ sung số tiền vay thành: 56.993.496.279 VND (Bằng chữ: Năm mươi sáu tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm bảy mươi chín đồng); thời hạn trả tiền đến hết ngày 31/12/2023. Biện pháp đảm bảo: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn số 02/MCS-HANCORP ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp. Số tiền: 30.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng chẵn). Giá hạn đến 31/3/2023; lãi suất 8%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (7) Hợp đồng tín dụng số 126-LAV-2022 ngày 03/06/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP I và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà. Hạn mức cấp tín dụng: 40.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng) bao gồm hạn mức cho vay và mở LC. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh và thực hiện các bảo lãnh, L/C phát sinh. Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày ký hợp đồng đến ngày 03/06/2023; thời hạn vay và lãi suất quy định cụ thể ở từng hợp đồng, kế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Điều 8. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ".
- (8) Hợp đồng tín dụng số 01/2020/134621/HĐTD ngày 09/01/2020 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Mục đích vay: cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án. Số tiền: 1.078.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn không trăm bảy mươi tám tỷ đồng) bao gồm cả cho vay và bảo lãnh; trong đó doanh số cho vay tối đa 878.000.000.000 VND (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi tám tỷ đồng) và không vượt quá 31,6% tổng mức đầu tư (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp NO1 - T6, T7 Khu Đoàn Ngoại Giao. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất thả nổi theo quy định ngân hàng. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể trên "Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2020/134621/HĐBĐ".
- (9) Hợp đồng vay vốn số 01/2011/VX ngày 09/5/2011 giữa Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân. Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 VND. Thời hạn vay: bắt đầu từ ngày 09/5/2011 đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn. Lãi suất cho vay: 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.21 Vốn chủ sở hữu****a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>						
	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
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>3.867.578.059</b>	<b>(37.318.374.070)</b>	<b>60.289.891.968</b>	<b>81.307.296.803</b>	<b>145.501.327.544</b>	<b>1.664.127.720.304</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	36.273.946.660	(769.764.024)	35.504.182.636
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-
<i>Trích Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-
<i>Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	-	-	-	(1.700.000.000)	-	(1.700.000.000)
<i>Chi trả cổ tức, lợi nhuận phải nộp cho Nhà nước</i>	-	-	-	-	(63.471.600.000)	-	(63.471.600.000)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-
<i>Trích Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	114.296.313	(114.296.313)	-	-
<i>Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	-	-	-	(152.395.084)	(151.834.395)	(304.229.479)
<i>Chi trả cổ tức</i>	-	-	-	-	(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
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>3.867.578.059</b>	<b>(37.318.374.070)</b>	<b>66.038.600.489</b>	<b>43.862.443.121</b>	<b>140.248.696.583</b>	<b>1.627.178.944.182</b>
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>3.867.578.059</b>	<b>(37.318.374.070)</b>	<b>66.038.600.489</b>	<b>43.862.443.121</b>	<b>140.248.696.583</b>	<b>1.627.178.944.182</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	61.734.189.700	5.566.157.310	67.300.347.010
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	-	-	-	-	(906.081.106)	(43.818.070)	(949.899.176)
Tăng giảm hợp nhất	-	-	-	-	510.598.532	(663.054)	509.935.478
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>3.867.578.059</b>	<b>(37.318.374.070)</b>	<b>66.667.064.009</b>	<b>49.390.502.586</b>	<b>141.157.656.966</b>	<b>1.634.244.427.550</b>

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

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

**5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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
<b>Tổng</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>1.410.480.000.000</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	60.650.640.000	63.471.600.000

**c. Cổ phiếu**

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

**5.22 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán và cam kết thuê hoạt động****a. Tài sản cho thuê ngoài**

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động, cụ thể:

- Cho thuê một phần Tòa nhà văn phòng tại số 57 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- Cho thuê mặt bằng 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;
- Tầng hầm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A;
- Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8.



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

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

**5.22 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán và cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)****b. Tài sản thuê ngoài**

(1) 886 m<sup>2</sup> đất trụ sở Tổng Công ty - số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội:

- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 104740 ngày 08/9/2003 của UBND Thành phố Hà Nội cho thuê đất 30 năm làm trụ sở từ 28/01/2003 đến 28/01/2033.
- + Hợp đồng thuê đất số 43-2003/ĐCND-HĐTĐTN ngày 28/4/2003 cho thuê đất 57 Quang Trung thời hạn 30 năm làm trụ sở Tổng Công ty. Theo quy định của hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- + Mục đích sử dụng: Lô đất này Tổng Công ty đang sử dụng làm trụ sở làm việc và cho thuê một phần.

(2) 6.094,91m<sup>2</sup> đất Khu TĐTT có ký hiệu (H) tại Làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội:

- + Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.
- + Mục đích sử dụng: lô đất công cộng thể thao và khu bể bơi phục vụ cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

(3) 406 m<sup>2</sup> đất Nhà trẻ (khu K) tại Làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- + Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.
- + Mục đích sử dụng: lô đất nhà trẻ, đây là lô đất phục vụ nhu cầu giáo dục cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

(4) 2.086 m<sup>2</sup> đất Trung tâm thương mại Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội:

- + Hợp đồng thuê đất số 103/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 22/02/2016 giữa bên cho thuê Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2010. Theo quy định của hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- + Mục đích thuê đất: Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp công trình đa năng 28 tầng.

**c. Ngoại tệ các loại**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Đô la Mỹ (USD)	16.695,93	16.721,14
<b>Tổng</b>	<b><u>16.695,93</u></b>	<b><u>16.721,14</u></b>

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

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

**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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	698.668.246.839	1.245.714.001.765
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.326.023.998.743	934.011.727.795
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	97.354.433.751	152.325.200.630
Doanh thu cung cấp dịch vụ	95.463.180.251	81.683.485.448
<b>Tổng</b>	<b>3.217.509.859.584</b>	<b>2.413.734.415.638</b>
Giảm giá hàng bán xây lắp	186.449.467	217.662.971
<b>Tổng</b>	<b>186.449.467</b>	<b>217.662.971</b>
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	698.668.246.839	1.245.714.001.765
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.325.837.549.276	933.794.064.824
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	97.354.433.751	152.325.200.630
Doanh thu cung cấp dịch vụ	95.463.180.251	81.683.485.448
<b>Tổng</b>	<b>3.217.323.410.117</b>	<b>2.413.516.752.667</b>
<i>Trong đó doanh thu bán hàng các bên liên quan trình bày tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>52.283.443.354</i>	<i>66.415.179.736</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	507.349.044.525	1.062.438.126.387
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.285.566.485.903	934.113.951.109
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp vật tư	82.030.333.622	150.316.286.181
Giá vốn cung cấp dịch vụ	89.788.313.671	60.351.313.373
Hoàn nhập dự phòng hàng tồn kho	(8.325.469.279)	(5.772.919.609)
Dự phòng bảo hành xây dựng	12.238.721.104	
<b>Tổng</b>	<b>2.968.647.429.546</b>	<b>2.201.446.757.441</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.297.182.271	3.046.532.815
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.123.601.000	5.555.251.370
Doanh thu hoạt động tài chính khác	15.421.979	-
<b>Tổng</b>	<b>12.436.205.250</b>	<b>8.601.784.185</b>



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

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

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	21.618.530.563	27.878.838.083
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	281.441
<b>Tổng</b>	<b>21.618.530.563</b>	<b>27.879.119.524</b>

**6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>212.149.587</b>	-
Chi phí môi giới	212.149.587	-
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>118.788.190.806</b>	<b>111.098.093.005</b>
Chi phí nhân viên quản lý	43.854.314.471	38.291.225.035
Chi phí vật liệu quản lý, Công cụ dụng cụ	2.390.462.628	1.478.604.056
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.953.438.127	5.066.577.772
Thuế phí và lệ phí	3.519.535.763	2.437.662.495
Chi phí dự phòng	17.463.689.326	24.145.617.463
Giá trị thương hiệu và giá trị tiềm năng phát triển (HS XDGTĐN cổ phần hóa)	23.961.996.016	14.289.869.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.886.849.695	20.382.927.795
Chi phí bằng tiền khác	10.757.904.780	5.005.608.596
<b>Tổng</b>	<b>119.000.340.393</b>	<b>111.098.093.005</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	577.772.727	-
Cho thuê văn phòng, địa điểm	4.134.931.817	4.885.233.453
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	21.692.031.850	16.975.126.141
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	5.036.258.000
Tiền bồi thường dự án nhà máy gạch bê tông khí chưng áp	-	7.143.606.000
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	11.409.091	7.188.436.818
Thu nhập khác	4.443.203.307	6.563.925.752
<b>Tổng</b>	<b>30.859.348.792</b>	<b>47.792.586.164</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	21.498.605.473	16.590.521.012
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	-	1.361.637.058
Chi phí đầu tư dự án nhà máy gạch bê tông khí chưng áp	-	20.597.467.811
Các khoản bị phạt	21.641.397.020	20.818.527.923
Chi phí khác	3.245.389.519	3.531.085.348
<b>Tổng</b>	<b>46.385.392.012</b>	<b>62.899.239.152</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(15.526.043.220)</b>	<b>(15.106.652.988)</b>



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

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

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	37.454.775.048	31.083.731.258
<b>Tổng</b>	<b>37.454.775.048</b>	<b>31.083.731.258</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>61.734.189.700</b>	<b>36.273.946.660</b>
Các khoản điều chỉnh		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(395.482.574)	(2.531.350.020)
<i>Trích quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	(2.531.350.020)
<i>Giảm do hợp nhất</i>	(395.482.574)	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>61.338.707.126</b>	<b>33.742.596.640</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>435</b>	<b>239</b>

Tổng công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Tổng Công ty và Công ty con đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty và Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Năm 2021 (trình bày lại) VND	Năm 2021 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)	36.273.946.660	36.273.946.660	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(2.531.350.020)	-	(2.531.350.020)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	33.742.596.640	36.273.946.660	2.531.350.020
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>239</b>	<b>257</b>	<b>(18)</b>

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

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

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	396.112.925.923	475.192.573.988
Chi phí nhân công	151.763.613.720	118.103.039.686
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.670.024.031	20.679.496.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.694.155.303.231	953.199.823.917
Chi phí khác bằng tiền	34.340.433.666	90.784.952.669
Chi phí dự phòng	17.463.689.326	18.973.532.990
<b>Tổng</b>	<b>2.314.505.989.897</b>	<b>1.676.933.419.305</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Tại ngày 31/12/2022, Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

**Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Bên liên quan</b>		
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	2.653.719.000	2.085.350.000
<b>Tổng</b>	<b>2.653.719.000</b>	<b>2.085.350.000</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Số dư các bên liên quan**

<b>Công nợ</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>	<b>25.187.814.764</b>	<b>74.532.364.259</b>
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 Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	476.807.349	877.540.975
Công ty Cổ phần thi công cơ giới Xây lắp	13.932.134.996	3.499.992.943
Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	18.772.612	8.470.825
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	75.532.500	122.775.500
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	432.951.742	1.050.145.842
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>215.282.907.307</b>	<b>253.808.351.440</b>
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng	181.089.272	181.089.272
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	330.080.139	330.080.139
Công ty Cổ phần Cơ khí & xây dựng	1.191.054.000	1.191.054.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	49.504.647.264	50.585.080.521
Công ty Cổ phần Hancorp	106.510.895.110	106.510.895.110
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	24.004.618.986	55.917.252.670
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	10.530.474.408	10.230.474.408
Công ty Cổ phần Công nghệ và XD Hancorp 5	21.333.208.123	26.958.941.795
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	1.696.840.005	1.903.483.525
<b>Phải thu khác</b>	<b>154.326.942.348</b>	<b>149.827.293.883</b>
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29.773.759.161	29.773.759.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	6.515.595.170	6.680.745.290
Công ty Cổ phần Hancorp	34.947.589.933	30.562.630.808
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	4.622.094.541	4.232.746.915
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	1.007.011.418	253.647.834
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	1.550.727.067	1.550.727.067
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	70.437.981.107	70.920.622.916
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	5.114.524.174	5.114.524.174
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	11.965.333	11.965.333
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	345.694.444	725.924.385
<b>Phải trả người bán</b>	<b>7.682.563.867</b>	<b>11.199.209.350</b>
Công ty Cổ phần XD số 34	7.682.563.867	11.068.349.405
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	-	130.859.945
<b>Phải trả khác</b>	<b>2.622.734.041</b>	<b>14.812.871.027</b>
Công ty Cổ phần xây dựng số 34	2.593.145.000	14.793.145.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	29.589.041	19.726.027
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>33.658.000.000</b>	<b>68.658.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	15.000.000.000	20.000.000.000



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Giao dịch các bên liên quan**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
<b>Giao dịch bán hàng hóa dịch vụ</b>	<b>52.283.443.354</b>	<b>66.415.179.736</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Landmark	37.675.758.377	66.361.529.945
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	14.607.684.977	53.649.791
<b>Giao dịch mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>339.947.306.347</b>	<b>205.365.047.588</b>
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	18.573.415.668	7.446.682.296
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	209.997.062.870	146.056.626.031
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	103.612.220.488	30.190.440.767
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết Kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	3.800.416.496	4.116.599.285
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	3.964.190.825	13.233.411.809
Công ty TNHH Quốc Tế Hồ Tây	-	28.904.400
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	4.292.383.000
<b>Cổ tức</b>	<b>6.123.601.200</b>	<b>4.835.251.200</b>
Công ty cổ phần Trung Đô	4.835.251.200	4.835.251.200
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	693.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	55.350.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư và Xây dựng	540.000.000	-
<b>Lãi cho vay, lãi ứng trước</b>	<b>-</b>	<b>341.507.000</b>
Công ty Cổ phần Hancorp	-	119.589.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	221.918.000

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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

Lĩnh vực	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.325.837.549.276	698.668.246.839	192.817.614.002	3.217.323.410.117
Giá vốn hàng bán	2.289.479.737.728	507.349.044.525	171.818.647.293	2.968.647.429.546
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>36.357.811.548</b>	<b>191.319.202.314</b>	<b>20.998.966.709</b>	<b>248.675.980.571</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.357.811.548	191.319.202.314	20.998.966.709	248.675.980.571
Doanh thu hoạt động tài chính				12.436.205.250
Chi phí tài chính				(21.618.530.563)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng				(119.212.489.980)
Lợi nhuận khác	-	-	(15.526.043.220)	(15.526.043.220)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(26.150.245.144)	(11.304.529.904)	-	(37.454.775.048)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>67.300.347.010</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	2.196.416.364	2.196.416.364
Tài sản bộ phận	2.052.912.991.129	1.544.259.125.493	560.679.145.011	4.157.851.261.633
Tài sản không phân bổ				3.434.492.276.589
<b>Tổng tài sản</b>				<b>7.594.539.954.586</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Các khoản phải trả	2.138.886.783.183	940.740.318.677	383.015.241.352	3.462.642.343.212
Nợ phải trả không phân bổ				2.495.456.767.460
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>5.958.099.110.672</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**Số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09 - DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	933.794.064.824	1.245.714.001.765	234.008.686.078	2.413.516.752.667
Giá vốn hàng bán	928.341.031.500	1.062.438.126.387	210.667.599.554	2.201.446.757.441
<b>Doanh thu</b>	<b>1.862.135.096.324</b>	<b>2.308.152.128.152</b>	<b>444.676.285.632</b>	<b>4.614.963.510.108</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	5.453.033.324	183.275.875.378	23.341.086.524	212.069.995.226
Lãi tiền gửi	-	-	-	8.601.784.185
Chi phí tài chính	-	-	-	(27.879.119.524)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng	-	-	-	(111.098.093.005)
Lợi nhuận khác	-	-	-	(15.106.652.988)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	(31.083.731.258)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>35.504.182.636</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tổng chi phí mua TSCĐ		9.392.679.297	4.364.111.862	13.756.791.159
Tài sản bộ phận	2.401.361.865.243	1.637.073.153.431	647.176.604.817	4.685.611.623.491
Tài sản không phân bổ				2.333.397.974.409
<b>Tổng tài sản</b>				<b>7.032.766.389.059</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Các khoản phải trả	1.882.600.053.090	1.381.334.890.436	411.765.862.410	3.675.700.805.936
Nợ phải trả không phân bổ				1.716.129.847.782
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>5.391.830.653.718</b>



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

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

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Thu Hương**

**Nguyễn Quang Huy**

**Nguyễn Đỗ Quý**