

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 74



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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 27 tháng 7 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Đông, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023



Số tham chiếu: 0012839118/22964738/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) được lập ngày 23 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1



Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4482-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.974.517.525.669	21.296.178.663.022
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.710.245.033.064	2.812.003.409.682
111	1. Tiền		1.396.711.950.719	2.116.113.257.665
112	2. Các khoản tương đương tiền		313.533.082.345	695.890.152.017
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.616.187.593.229	3.870.238.870.593
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(194.993.100)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.616.120.698.929	3.870.238.870.593
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.059.045.223.810	10.856.240.852.362
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.342.846.595.423	2.793.432.895.577
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	5.563.668.025.920	5.609.910.635.808
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	716.606.125.239	893.644.548.938
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.564.476.880.914	2.869.222.340.139
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.128.552.403.686)	(1.309.969.568.100)
140	IV. Hàng tồn kho	11	7.080.333.683.158	3.466.163.282.067
141	1. Hàng tồn kho		7.114.943.519.068	3.496.719.639.249
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.609.835.910)	(30.556.357.182)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		508.705.992.408	291.532.248.318
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		10.187.925.228	6.842.127.212
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		404.272.776.654	172.889.400.505
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	25.053.514.722	42.608.944.797
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	69.191.775.804	69.191.775.804

511
CỔ
T
NST
VIỆ
CHI
HÀ
V KIẾ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.024.786.588.405	9.673.236.921.403
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		171.758.732.077	2.380.239.384.511
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		2.731.384.237	5.813.171.915
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	150.000.000.000	150.000.000.000
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	8	16.000.000.000	-
216	4. Phải thu dài hạn khác	9	4.090.556.751	2.225.496.417.507
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	(1.063.208.911)	(1.070.204.911)
220	II. Tài sản cố định		2.684.403.582.265	2.564.160.178.510
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.545.835.615.229	2.525.347.471.727
222	Nguyên giá		4.606.176.444.015	4.368.766.541.636
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.060.340.828.786)	(1.843.419.069.909)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	132.776.029.653	33.549.155.347
225	Nguyên giá		174.440.108.668	68.593.236.437
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.664.079.015)	(35.044.081.090)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	5.791.937.383	5.263.551.436
228	Nguyên giá		16.867.314.616	15.981.371.766
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.075.377.233)	(10.717.820.330)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	244.821.199.229	745.436.539.042
231	1. Nguyên giá		689.560.166.242	1.290.910.924.960
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(444.738.967.013)	(545.474.385.918)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		7.486.217.493.167	2.045.994.272.359
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	111.765.949.867	111.488.172.089
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	7.374.451.543.300	1.934.506.100.270
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.123.896.877.708	1.469.434.324.009
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	1.096.773.972.537	1.441.927.812.956
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	76.469.705.882	77.628.135.882
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(50.696.800.711)	(51.621.624.829)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.350.000.000	1.500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		313.688.703.959	467.972.222.972
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	123.660.288.579	400.770.914.550
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	90.876.354.968	45.903.483.893
268	3. Tài sản dài hạn khác		122.651.750	630.796.954
269	4. Lợi thế thương mại	21	99.029.408.662	20.667.027.575
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		31.999.304.114.074	30.969.415.584.425

12-Q
TV
H
Y
N
H
N
N
1-T

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		22.068.643.871.157	23.341.790.760.007
310	I. Nợ ngắn hạn		12.763.244.121.110	15.470.240.586.401
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	2.501.648.502.441	1.844.039.339.446
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	2.528.538.505.861	6.600.574.508.239
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	135.787.241.812	145.376.599.047
314	4. Phải trả người lao động		198.087.543.944	185.369.780.148
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	1.106.574.389.715	743.255.701.988
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	60.425.162.264	87.671.636.492
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	815.664.132.677	741.771.665.924
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	5.345.263.814.199	5.047.334.307.257
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.057.037.663	1.749.822.717
322	10. Quý khen thưởng, phúc lợi	30	69.197.790.534	73.097.225.143
330	II. Nợ dài hạn		9.305.399.750.047	7.871.550.173.606
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	25.328.029.381
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	24	33.159.175.562	-
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	471.621.659.050	1.177.242.263.456
337	4. Phải trả dài hạn khác		2.473.526.025	3.098.004.211
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	8.168.327.679.824	6.632.043.832.446
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	605.587.279.869	175.952.322
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	24.146.061.717	33.662.091.790



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.930.660.242.917	7.627.624.824.418
410	I. Vốn chủ sở hữu	31	9.833.632.522.978	7.526.761.957.255
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		160.428.352.000	155.952.912.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.181.461.033	91.773.846.541
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.683.378.272.670	1.838.001.587.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		902.665.481.898	1.389.563.758.298
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		780.712.790.772	448.437.829.667
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.074.548.552.406	1.007.629.775.880
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		97.027.719.939	100.862.867.163
431	1. Nguồn kinh phí	29	97.027.719.939	100.862.867.163
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		31.999.304.114.074	30.969.415.584.425

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	8.452.904.869.730	5.750.687.627.777
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	(49.971.818)	(1.687.251.350)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	8.452.854.897.912	5.749.000.376.427
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(7.535.863.917.376)	(4.919.563.313.439)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		916.990.980.536	829.437.062.988
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	1.079.831.970.580	527.176.398.125
22	7. Chi phí tài chính	35	(765.095.887.003)	(498.923.956.592)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(757.108.896.483)	(505.568.705.520)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(27.412.581.797)	23.414.601.891
25	9. Chi phí bán hàng	34	(57.474.385.473)	(36.265.514.876)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	(222.757.846.013)	(137.960.377.184)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		924.082.250.830	706.878.214.352
31	12. Thu nhập khác	36	91.919.423.126	19.883.478.446
32	13. Chi phí khác	36	(30.643.263.915)	(7.816.004.833)
40	14. Lợi nhuận khác	36	61.276.159.211	12.067.473.613
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		985.358.410.041	718.945.687.965
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(99.573.286.491)	(189.438.598.136)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	38.3	44.972.871.075	(9.581.409.606)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		930.757.994.625	519.925.680.223
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		782.276.450.772	394.288.913.855
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		148.481.543.853	125.636.766.368
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	1.607	793
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	1.607	793

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		985.358.410.041	718.945.687.965
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15,16, 21	275.741.475.107 (184.847.692.441)	255.861.718.831 (219.260.927.830)
03	Hoàn nhập dự phòng		(14.772.241.874)	7.645.142.864
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.089.870.992.736)	(542.877.266.603)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		757.108.896.483	505.568.705.520
06	Chi phí lãi vay	35		
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		728.717.854.580	725.883.060.747
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		354.689.736.363	(2.668.421.182.886)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.900.403.573.076)	(1.242.463.317.046)
11	Tăng các khoản phải trả		1.206.303.417.666	4.237.812.661.817
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(233.632.017.601)	218.187.284.953
14	Tiền lãi vay đã trả		(832.058.922.671)	(505.595.798.525)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(73.242.176.307)	(300.456.678.517)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(17.099.494.368)	(70.533.638.263)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.766.725.175.414)	394.412.392.280
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.458.844.616.775)	(1.406.505.774.512)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		306.930.576.785	13.680.450.576
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.713.738.540.534)	(5.461.870.094.013)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		7.952.227.926.498	2.737.442.822.806
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(50.533.444.134)	(6.301.560.757.221)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		476.956.091.694	4.047.595.890.837
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		373.495.161.683	296.505.055.751
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.886.493.155.217	(6.074.712.405.776)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		13.076.500.000	145.307.368.000
33	Tiền thu từ đi vay		10.096.486.618.138	13.034.998.462.960
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.660.993.454.094)	(5.582.129.696.032)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(16.645.908.657)	(6.231.722.350)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(653.440.833.450)	(1.098.194.626.611)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.221.517.078.063)	6.493.749.785.967
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.101.749.098.260)	813.449.772.471
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.812.003.409.682	1.995.309.859.376
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(9.278.358)	3.243.777.835
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.710.245.033.064	2.812.003.409.682

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 27 tháng 7 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Tổng Công ty là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị trực thuộc</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
4	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá
5	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh	Lầu 8, Tòa nhà Vinaconex, 47 Điện Biên Phủ, phường Đakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
6	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
7	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
8	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Trảng An	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
9	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 3.423 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.154 nhân viên).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có 25 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ("Công ty Vinaconex 1")	55,14	55,14	D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
2	Công ty Xây dựng số 4 ("Công ty Vinaconex 4")	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 16 – Vinaconex ("Công ty Vinaconex 16")	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp.
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex ("Công ty Vinaconex 17")	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty Vinaconex 25")	66,33	66,33	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp.
6	Công ty Cổ phần Xây dựng số 27 ("Công ty Vinaconex 27")	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp.
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex CM")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp.
8	Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex ("Công ty Vinaconex M&E")	89,65	89,65	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Lắp đặt hệ thống điện nước.
9	Công ty Cổ phần Vimeco ("Công ty Vimeco")	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
10	Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại ("Công ty Vimeco M&T") (i)	76,85	39,51	Số 918 Kim Giang, Khu công nghiệp Cầu Bươu, phường Thanh Liệt, quận Thanh Trì, Hà Nội	Sản xuất, mua bán, chế tạo, lắp đặt các sản phẩm kết cấu thép, máy móc thiết bị, phụ tùng phục vụ cho xây dựng, thủy lợi, thủy điện.
11	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn ("Công ty Vinaconex Sài Gòn")	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
12	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư ("Công ty Vinaconex Invest")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

1802-
ÔNG T
TNHH
T & Y
ỆT NA
NHÁ
À NỘ
ỀM -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có 25 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex ("Công ty Vinaconex Real Estate") (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
14	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội ("Công ty Bohemia") (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
15	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Công ty Vinaconex ITC") (Thuyết minh số 4)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì ("Công ty Vinaconex Việt Trì") (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tấn Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
17	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 ("Công ty NEDI2")	51,10	51,10	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng.
18	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc ("Công ty Bách Thiên Lộc")	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình điện.
19	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
20	Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco ("Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco") (i)	99,75	51,28	Tầng 2, 3 Tòa nhà CT2 Vimeco, số 4 đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
21	Công ty Cổ phần Viwaco ("Công ty Viwaco")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch.
22	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,78	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch.
23	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa ("Công ty Nước sạch Sapa")	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có 25 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
24	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (“Công ty Vinaconsult”)	51,00	51,00	Tầng 4, 5, nhà D9, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn thiết kế.
25	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng VINA-VCC (“Công ty VINA-VCC”) (i)	65,70	33,51	E10, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

- (i) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest, Công ty Vimenco, Công ty Vinaconsult.
- (ii) Trong năm, Tổng Công ty đã thành lập Công ty Vinaconex Việt Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (“Tổng Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tổng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	4 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 7 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Tổng Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cán trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tổng Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

2-02
TV
H
YOI
VAN
HAN
NOI
1-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tổng Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/MẤT QUYỀN KIỂM SOÁT QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Vinaconex ITC

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 57.820.000 cổ phiếu của Công ty Vinaconex ITC, một công ty liên kết và tăng tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 27,53% lên thành 51%. Theo đó, Công ty Vinaconex ITC đã trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Tại ngày mua, hoạt động kinh doanh chính của Công ty Vinaconex ITC là kinh doanh bất động sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/MẤT QUYỀN KIỂM SOÁT QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Vinaconex ITC (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được tại ngày mua của Công ty Vinaconex ITC như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	64.168.090.866
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	261.887.400
Các khoản phải thu	4.177.643.769.914
Tài sản cố định	17.067.344.438
Tài sản dở dang dài hạn	5.536.193.789.540
Tài sản khác	41.820.343.941
	<u>9.837.155.226.099</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	31.712.168.608
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	53.697.286.747
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.204.328.718
Phải trả người lao động	890.986.975
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.304.673.465.141
Chi phí phải trả	226.634.453.314
Vay và nợ thuê tài chính	2.308.218.876.442
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	716.118.467
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	605.411.327.547
	<u>5.533.159.011.959</u>
Tổng tài sản thuần	<u>4.303.996.214.140</u>
Cổ đông không kiểm soát	(2.108.958.144.928)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 21)	90.308.233.905
	<u>2.285.346.303.117</u>
Tổng giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh (*)	<u>2.285.346.303.117</u>
(*) Giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua bao gồm:	
Tiền chi để mua thêm 23,47% cổ phần trong Công ty Vinaconex ITC để nắm quyền kiểm soát (được thanh toán bằng tiền trong năm 2021)	1.133.272.000.000
Giá trị hợp lý của số cổ phần Công ty Vinaconex ITC của Tổng Công ty đã nắm giữ trước đây tại ngày mua	1.152.074.303.117
	<u>2.285.346.303.117</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u>2.285.346.303.117</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Tiền thu về từ việc mua Công ty Vinaconex ITC	64.168.090.866
Tiền chi để mua thêm 23,47% cổ phần trong Công ty Vinaconex ITC để nắm quyền kiểm soát trong năm	-
	<u>(64.168.090.866)</u>
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua	<u>(64.168.090.866)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN/MẤT QUYỀN KIỂM SOÁT QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Vinaconex ITC (tiếp theo)

Công ty Vinaconex ITC có mã chứng khoán là VCR và có cổ phiếu được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán các công ty chưa niêm yết (UPCoM). Giá đóng cửa của cổ phiếu VCR tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là 49.200 đồng/cổ phiếu. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của cổ phiếu VCR tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 vào khoảng 23.378 đồng/cổ phiếu và được xác định theo Chứng thư thẩm định giá được phát hành bởi một đơn vị định giá độc lập và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng, đây là bằng chứng tin cậy và được sử dụng để làm cơ sở đánh giá giá trị hợp lý của Công ty Vinaconex ITC cũng như giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua. Nếu Tổng Công ty sử dụng giá đóng cửa của cổ phiếu VCR được giao dịch tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 để làm căn cứ để xác định giá trị hợp lý, giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Vinaconex ITC và giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 sẽ tăng thêm với số tiền lần lượt vào khoảng 4.338 tỷ VND và 1.272 tỷ VND.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày nắm quyền kiểm soát, Công ty ITC không phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính do công ty này đang trong giai đoạn đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà và phát sinh khoản lỗ trước thuế với số tiền là 3,5 tỷ VND. Kể từ ngày nắm quyền kiểm soát đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm, công ty này phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với số tiền 186,3 tỷ VND và lợi nhuận trước thuế với số tiền 8,9 tỷ VND.

4.2 Chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát tại công ty con

Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần của Công ty VCTD và giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này từ 55% xuống thành 45%. Theo đó, Công ty VCTD đã trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty.

Thoái vốn, mất quyền kiểm soát và thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")

Vào ngày 13 tháng 5 năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần của Công ty Vinasinco và giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này từ 75% xuống thành 25%. Theo đó, Công ty Vinasinco đã trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty.

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2022 và ngày 16 tháng 9 năm 2022, Tổng Công ty đã thực hiện mua thêm lần lượt 3.000.000 cổ phần và 2.865.000 cổ phần từ đợt phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ của Công ty Vinasinco và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này từ 25% lên 42,91% kể từ ngày này.

4.3 Chuyển nhượng công ty liên kết

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc với giá chuyển nhượng bằng giá gốc khoản đầu tư. Theo đó, Công ty Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	40.324.502.565	27.368.632.164
Tiền gửi ngân hàng	1.351.387.448.154	2.088.744.625.501
Các khoản tương đương tiền (*)	313.533.082.345	695.890.152.017
Tiền đang chuyển	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.710.245.033.064</u>	<u>2.812.003.409.682</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,0%/năm đến 6,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 0,2%/năm đến 3,3%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.616.120.698.929	2.350.804.556.847
Trái phiếu	-	1.519.434.313.746
TỔNG CỘNG	<u>1.616.120.698.929</u>	<u>3.870.238.870.593</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,7% đến 10,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,7% đến 8,2%/năm). Một số các khoản tiền gửi của Tổng Công ty và các công ty con đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.304.141.452.462	2.774.570.864.504
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	491.917.099.516	632.464.842.235
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.812.224.352.946	2.142.106.022.269
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	38.705.142.961	18.862.031.073
TỔNG CỘNG	<u>2.342.846.595.423</u>	<u>2.793.432.895.577</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(769.727.202.435)	(1.080.820.041.753)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.251.039.338.742	5.280.050.685.410
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Minh Phương Việt Nam (*)	2.060.286.910.000	2.102.100.410.000
- Công ty TNHH Thương mại An Tiến Phong (*)	591.109.843.600	552.007.490.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific (*)	311.534.560.000	311.534.560.000
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng An Gia Việt Nam	-	200.000.000.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	2.288.108.025.142	2.114.408.225.410
Trả trước cho các bên liên quan (*) (Thuyết minh số 39)	312.628.687.178	329.859.950.398
TỔNG CỘNG	5.563.668.025.920	5.609.910.635.808
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(90.040.528.475)	(89.800.972.993)
Dài hạn		
Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	150.000.000.000	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	150.000.000.000	150.000.000.000

(*) Đây là các khoản trả trước cho các đối tác để thực hiện phát triển các dự án bất động sản và các hợp đồng xây lắp đã được ký kết thực hiện. Phần lớn giá trị của các khoản ứng trước nêu trên được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của một công ty khác.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	240.681.903.486	432.462.672.112
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	475.924.221.753	461.181.876.826
TỔNG CỘNG	716.606.125.239	893.644.548.938
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(29.611.996.732)	(30.366.480.772)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	16.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	16.000.000.000	-

(*) Bao gồm các khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn từ 3 tháng đến trên 12 tháng, hưởng lãi suất từ 6,7% - 16%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 6,2% - 11%/năm). Một số khoản cho vay với tổng số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 50 tỷ VND được đảm bảo bằng khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên nhận vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho các tổ đội thi công và nhân viên thực hiện dự án	993.492.965.947	651.451.472.246
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	279.228.930.515	232.222.329.307
Phải thu về góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản (i)	129.103.242.626	556.681.707.626
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	19.838.006.826	57.333.534.235
Đặt cọc mua cổ phiếu	-	1.133.272.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	142.813.735.000	238.261.296.725
TỔNG CỘNG	1.564.476.880.914	2.869.222.340.139
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(239.172.676.044)	(108.982.072.582)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	49.863.242.535	52.185.422.885
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	1.514.613.638.379	2.817.036.917.254
Dài hạn		
Phải thu về góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản (ii)	-	2.200.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	4.090.556.751	25.496.417.507
TỔNG CỘNG	4.090.556.751	2.225.496.417.507
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	-	2.200.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	4.090.556.751	25.496.417.507

- (i) Đây là các khoản đầu tư góp vốn của Tổng Công ty để đầu tư các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của từng bên.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 phản ánh số dư khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Tổng Công ty với Công ty Vinaconex ITC liên quan đến dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	647.333.811.179	-	795.437.982.723	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	36.872.000.861	22.279.142.124	81.983.023.749	63.862.909.563
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	36.629.446.548	32.044.274.571	72.225.158.347	67.964.986.372
Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam	1.216.632.262	851.642.583	72.233.363.289	53.267.150.730
Các đối tượng khác	618.349.286.609	155.610.505.584	1.071.591.108.946	597.335.817.378
TỔNG CỘNG	1.340.401.177.459	210.785.564.862	2.093.470.637.054	782.430.864.043
<i>Trong đó:</i>				
Ngắn hạn	1.339.337.968.548	210.785.564.862	2.092.400.432.143	782.430.864.043
Dài hạn	1.063.208.911	-	1.070.204.911	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.011.207.703.349	(29.092.462.810)	3.368.301.983.603	(26.015.285.258)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp (i)	1.067.882.617.921	(29.092.462.810)	715.492.681.837	(26.015.285.258)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	5.841.330.123.064	-	2.546.859.659.043	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động khác	101.994.962.364	-	105.949.642.723	-
Công cụ, dụng cụ	46.057.806.596	(3.747.649.970)	50.117.091.347	(3.747.649.970)
Nguyên liệu, vật liệu	32.231.366.177	(1.552.495.494)	34.693.113.415	(793.421.954)
Thành phẩm	13.600.687.724	(217.227.636)	10.860.771.308	-
Hàng hóa bất động sản	11.845.955.222	-	32.746.679.576	-
TỔNG CỘNG	7.114.943.519.068	(34.609.835.910)	3.496.719.639.249	(30.556.357.182)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp bao gồm giá trị thực hiện của các dự án sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài	195.119.448.880	50.873.329.130
Dự án Mikazuki Spa and Hotel Resort	82.419.843.140	61.850.089.346
Dự án 3XL	77.251.688.057	96.158.474.751
Các dự án khác	713.091.637.844	506.610.788.610
TỔNG CỘNG	1.067.882.617.921	715.492.681.837

- (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (*)	1.827.925.058.401	-
Dự án 93 Láng Hạ	1.253.828.145.681	791.788.369.838
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	836.315.636.052	353.047.607.671
Dự án Phú Yên (*)	816.540.782.483	743.144.076.295
Dự án Chợ Mơ	413.852.526.810	-
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	277.652.946.127	295.508.405.694
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	234.806.494.693	154.884.675.256
Các dự án khác	180.408.532.817	208.486.524.289
TỔNG CỘNG	5.841.330.123.064	2.546.859.659.043

- (*) Các tài sản phát sinh từ các dự án này và một số dự án khác đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng và trái phiếu phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.556.357.182	33.332.202.923
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.053.478.728	4.541.071.924
Trừ: Giảm do thoái vốn	-	(883.761.655)
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(6.433.156.010)
Số cuối năm	34.609.835.910	30.556.357.182

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	69.191.775.804	69.191.775.804
TỔNG CỘNG	69.191.775.804	69.191.775.804

- (*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện các khoản Tổng Công ty đã chi trả nhưng chưa được bù trừ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt như trình bày tại Thuyết minh số 29.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.762.928.847.827	1.349.088.173.001	1.226.917.694.724	25.602.594.793	4.229.231.291	4.368.766.541.636
- Mua trong năm	8.765.143.162	129.013.425.937	91.095.237.080	19.459.546.229	4.676.827.054	253.010.179.462
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	14.928.180.929	40.746.648.817	-	-	55.674.829.746
- Chuyển từ BĐS đầu tư sang	9.718.568.061	-	-	-	-	9.718.568.061
- Tăng do mua công ty con	18.091.028.770	316.257.289	2.505.775.096	-	477.992.188	21.391.053.343
- Thanh lý, nhượng bán	(335.917.020)	(84.659.359.586)	(1.704.028.220)	(1.155.064.789)	-	(87.854.369.615)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(9.617.434.611)	-	(2.744.964.049)	(2.167.959.958)	-	(14.530.358.618)
Số cuối năm	<u>1.789.550.236.189</u>	<u>1.408.686.677.570</u>	<u>1.356.816.363.448</u>	<u>41.739.116.275</u>	<u>9.384.050.533</u>	<u>4.606.176.444.015</u>
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	99.520.070.938	243.655.353.966	332.833.966.694	11.202.746.277	2.597.817.731	689.809.955.606
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	539.388.751.516	667.685.590.862	609.746.978.307	24.150.240.508	2.447.508.716	1.843.419.069.909
- Khấu hao trong năm	64.604.699.902	83.620.809.117	91.918.290.102	(2.003.425.803)	1.767.485.501	239.907.858.819
- Tăng do mua công ty con	1.860.572.770	174.327.943	1.817.775.096	-	471.033.096	4.323.708.905
- Chuyển từ BĐS đầu tư sang	2.230.192.479	-	-	-	-	2.230.192.479
- Thanh lý, nhượng bán	(335.917.020)	(14.301.802.087)	(1.413.412.765)	(1.155.064.789)	-	(17.206.196.661)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(7.984.915.908)	-	(2.512.052.273)	(1.836.836.484)	-	(12.333.804.665)
Số cuối năm	<u>599.763.383.739</u>	<u>737.178.925.835</u>	<u>699.557.578.467</u>	<u>19.154.913.432</u>	<u>4.686.027.313</u>	<u>2.060.340.828.786</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>1.223.540.096.311</u>	<u>681.402.582.139</u>	<u>617.170.716.417</u>	<u>1.452.354.285</u>	<u>1.781.722.575</u>	<u>2.525.347.471.727</u>
Số cuối năm (*)	<u>1.189.786.852.450</u>	<u>671.507.751.735</u>	<u>657.258.784.981</u>	<u>22.584.202.843</u>	<u>4.698.023.220</u>	<u>2.545.835.615.229</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.235.156.584	26.028.071.603	41.330.008.250	68.593.236.437
- Thuê trong năm	-	94.004.500.268	11.842.371.963	105.846.872.231
Số cuối năm	1.235.156.584	120.032.571.871	53.172.380.213	174.440.108.668
Trong đó: Đã khấu hao hết	780.284.214	1.777.672.366	17.020.241.983	19.578.198.563
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	1.025.980.803	4.892.616.538	29.125.483.749	35.044.081.090
- Khấu hao trong năm	23.594.057	5.091.226.015	1.505.177.853	6.619.997.925
Số cuối năm	1.049.574.860	9.983.842.553	30.630.661.602	41.664.079.015
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	209.175.781	21.135.455.065	12.204.524.501	33.549.155.347
Số cuối năm	185.581.724	110.048.729.318	22.541.718.611	132.776.029.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>TSCĐ vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	9.071.417.459	6.294.313.091	615.641.216	15.981.371.766
- Mua trong năm	973.750.000	-	-	973.750.000
- Tăng do mua công ty con	-	349.002.850	-	349.002.850
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(436.810.000)	-	(436.810.000)
Số cuối năm	<u>10.045.167.459</u>	<u>6.206.505.941</u>	<u>615.641.216</u>	<u>16.867.314.616</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>3.777.064.150</i>	<i>2.600.173.800</i>	<i>510.551.216</i>	<i>6.887.789.166</i>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.631.140.302	5.514.826.312	571.853.716	10.717.820.330
- Hao mòn trong năm	101.590.896	256.743.157	35.030.000	393.364.053
- Tăng do mua công ty con	-	349.002.850	-	349.002.850
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(384.810.000)	-	(384.810.000)
Số cuối năm	<u>4.732.731.198</u>	<u>5.735.762.319</u>	<u>606.883.716</u>	<u>11.075.377.233</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>4.440.277.157</u>	<u>779.486.779</u>	<u>43.787.500</u>	<u>5.263.551.436</u>
Số cuối năm	<u>5.312.436.261</u>	<u>470.743.622</u>	<u>8.757.500</u>	<u>5.791.937.383</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	31.748.938.546	1.259.161.986.414	1.290.910.924.960
- Giảm do chuyển sang TSCĐ	-	(9.718.568.061)	(9.718.568.061)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(372.222.430.452)	(372.222.430.452)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(219.409.760.205)	(219.409.760.205)
Số cuối năm	<u>31.748.938.546</u>	<u>657.811.227.696</u>	<u>689.560.166.242</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	22.153.125.346	183.497.310.568	205.650.435.914
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	26.464.347.279	519.010.038.639	545.474.385.918
- Khấu hao trong năm	385.101.728	16.495.762.879	16.880.864.607
- Giảm do chuyển sang TSCĐ	-	(2.230.192.479)	(2.230.192.479)
- Giảm do thoái vốn	-	(63,188,272,663)	(63,188,272,663)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(52.197.818.370)	(52.197.818.370)
Số cuối năm	<u>26.849.449.007</u>	<u>417.889.518.006</u>	<u>444.738.967.013</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>5.284.591.267</u>	<u>740.151.947.775</u>	<u>745.436.539.042</u>
Số cuối năm	<u>4.899.489.539</u>	<u>239.921.709.690</u>	<u>244.821.199.229</u>

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại khoảng 101 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 364,8 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 208,3 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

18. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

18.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tam Kỳ (*)	94.820.137.566	94.820.137.566
Các dự án khác	16.945.812.301	16.668.034.523
TỔNG CỘNG	111.765.949.867	111.488.172.089

(*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (*)	4.722.543.825.117	-
Dự án Thủy điện Đắk Ba (*)	1.252.678.759.084	478.950.293.596
Dự án Kim Văn Kim Lũ	494.040.025.987	462.986.268.733
Trung tâm Thương mại Chợ Mơ	401.855.624.597	580.795.139.050
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	196.742.075.300	178.413.865.271
Dự án Cấp nước sạch thị xã Sa Pa	172.694.369.193	51.872.025.096
Dự án 93 Láng Hạ	57.941.390.272	63.305.752.661
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	33.586.127.666	31.986.363.636
Các dự án khác	42.369.346.084	86.196.392.227
TỔNG CỘNG	7.374.451.543.300	1.934.506.100.270

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành từ các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	338.358.143.549	(i)	30,00	30,00	390.972.703.048	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")	198.737.579.693	(i)	40,00	40,00	142.712.310.816	(i)	40,00	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	152.154.667.937	(i)	21,00	21,00	142.469.676.639	(i)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest")	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	99.649.896.411	(i)	45,00	45,00	-	-	-	-
Công ty Vinasinco (Thuyết minh số 4)	74.237.479.467	(i)	42,91	42,91	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	33.749.216.217	24.714.864.000	36,00	36,00	31.523.319.254	38.957.328.000	36,00	36,00
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex ("Công ty Vinaconex MEC") (ii)	32.073.874.151	28.537.600.000	44,20	44,20	33.626.656.110	24.928.800.000	44,20	44,20
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex ("Công ty Bê tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex")	13.644.357.903	(i)	50,00	50,00	10.500.000.000	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất")	4.168.757.209	(i)	40,00	40,00	4.176.134.340	(i)	40,00	40,00
Công ty Hạ tầng Đô thị Vinh Phúc (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	46.000.000.000	(i)	20,00	20,00
Công ty Vinaconex ITC (Thuyết minh số 4) (ii)	-	-	-	-	489.947.012.749	2.414.720.000.000	23,47	23,47
TỔNG CỘNG	1.096.773.972.537				1.441.927.812.956			

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tương ứng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài các khoản đầu tư vào các công ty liên kết nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết góp vốn thành lập một công ty liên kết khác là Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (“Công ty Vinaconex Quảng Ninh”) nhưng chưa thực hiện góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng/ (giảm) giá trị đầu tư	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Số cuối năm
Công ty Xi măng Cẩm Phả	390.972.703.048	-	(52.614.559.499)	-	338.358.143.549
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	142.712.310.816	57.280.000.000	(1.254.731.123)	-	198.737.579.693
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	142.469.676.639	-	9.684.991.298	-	152.154.667.937
Công ty Thành Công Invest	150.000.000.000	-	-	-	150.000.000.000
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	-	86.660.448.814	12.989.447.597	-	99.649.896.411
Công ty Vinasinco (Thuyết minh số 4)	-	72.894.796.168	1.342.683.299	-	74.237.479.467
Công ty Vinaconex 12	31.523.319.254	-	2.225.896.963	-	33.749.216.217
Công ty Vinaconex MEC	33.626.656.110	-	(96.781.959)	(1.456.000.000)	32.073.874.151
Công ty Bê tông Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc	10.500.000.000	2.000.000.000	1.144.357.903	-	13.644.357.903
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	4.176.134.340	-	(7.377.131)	-	4.168.757.209
Công ty Vinaconex ITC (Thuyết minh số 4)	489.947.012.749	(489.120.503.604)	(826.509.145)	-	-
Công ty Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc (Thuyết minh số 4)	46.000.000.000	(46.000.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.441.927.812.956	(316.285.258.622)	(27.412.581.797)	(1.456.000.000)	1.096.773.972.537



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.395.000.000	-	42.790.000.000	5,83	5,83	21.399.000.000	-	46.007.850.000	5,83	5,83
Công ty Cổ phần Vipaco	5.312.500.000	(5.312.500.000)	(i)	16,67	16,67	5.312.500.000	(5.312.500.000)	(i)	16,67	16,67
Các công ty khác	9.762.205.882	(5.384.300.711)	(i)			10.916.635.882	(6.309.124.829)	(i)		
TỔNG CỘNG	76.469.705.882	(50.696.800.711)				77.628.135.882	(51.621.624.829)			

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của công ty này tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	28.397.659.123	23.540.123.597
Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại và văn phòng đã chuyển giao cho các bên khác (*)	-	295.345.530.532
Chi phí trả trước dài hạn khác	95.262.629.456	81.885.260.421
TỔNG CỘNG	123.660.288.579	400.770.914.550

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 thể hiện các chi phí đầu tư liên quan đến diện tích trung tâm thương mại Chợ Mơ tại đường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của Công ty VCTD đã chuyển giao cho các đối tác khác. Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp và mất quyền kiểm soát tại Công ty VCTD từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 (Thuyết minh số 4).

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>		
	<i>Công ty Vinaconex ITC</i>	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	51.667.568.937	51.667.568.937
- Tăng do mua công ty con (Thuyết minh số 4.1)	90.308.233.905	-	90.308.233.905
Số cuối năm	90.308.233.905	51.667.568.937	141.975.802.842
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	-	31.000.541.362	31.000.541.362
- Phân bổ trong năm	6.779.095.924	5.166.756.894	11.945.852.818
Số cuối năm	6.779.095.924	36.167.298.256	42.946.394.180
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	20.667.027.575	20.667.027.575
Số cuối năm	83.529.137.981	15.500.270.681	99.029.408.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	2.112.896.555.859	1.753.421.432.103
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	218.732.049.445	250.167.853.083
- Các nhà cung cấp khác	1.894.164.506.414	1.503.253.579.020
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	388.751.946.582	90.617.907.343
TỔNG CỘNG	2.501.648.502.441	1.844.039.339.446

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.528.538.505.861	2.537.800.038.379
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải	391.836.134.732	670.774.420.248
- Ban Quản lý Dự án 7 – Bộ Giao thông vận tải	42.728.585.519	531.241.224.023
- Người mua trả tiền trước khác	2.093.973.785.610	1.335.784.394.108
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 39)	-	4.062.774.469.860
TỔNG CỘNG	2.528.538.505.861	6.600.574.508.239

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	44.414.550.531	890.829.271.584	(912.729.687.572)	22.514.134.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.568.759.465	99.573.286.491	(89.055.250.126)	43,086,795,830
Thuế thu nhập cá nhân	4.088.193.400	31.143.807.106	(30.419.449.025)	4.812.551.481
Tiền sử dụng đất	36.937.520.387	20.629.937.416	(19.005.600.019)	38.561.857.784
Thuế tài nguyên	3.319.425.059	52.387.672.959	(52.352.636.275)	3.354.461.743
Các khoản khác phải trả Nhà nước	24.048.150.205	67.417.473.111	(68.008.182.885)	23.457.440.431
TỔNG CỘNG	145.376.599.047	1.161.981.448.667	(1.171.570.805.902)	135.787.241.812
	Số đầu năm	Số phải thu/đã nộp trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.103.347.346	396.795.156	(15.813.073.819)	9.687.068.683
Thuế khác	17.505.597.451	5.080.549.956	(7.219.701.368)	15.366.446.039
TỔNG CỘNG	42.608.944.797	5.477.345.112	(23.032.775.187)	25.053.514.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí xây dựng trích trước	983.907.002.690	671.553.473.862
Chi phí lãi vay phải trả	109.608.654.255	55.440.919.384
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	13.058.732.770	16.261.308.742
TỔNG CỘNG	<u>1.106.574.389.715</u>	<u>743.255.701.988</u>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí lãi vay phải trả	33.159.175.562	-
TỔNG CỘNG	<u>33.159.175.562</u>	<u>-</u>

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	509.234.921.533	366.094.939.196
Phải trả các tổ đội thi công	32.590.235.323	80.524.753.319
Cổ tức phải trả	8.133.824.065	7.122.027.577
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	265.705.151.756	288.029.945.832
TỔNG CỘNG	<u>815.664.132.677</u>	<u>741.771.665.924</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	<i>3.645.263.379</i>	<i>4.050.292.643</i>
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>812.018.869.298</i>	<i>737.721.373.281</i>

(*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	26.544.084.608	11.919.989.094
Doanh thu chưa thực hiện khác	33.881.077.656	75.751.647.398
TỔNG CỘNG	<u>60.425.162.264</u>	<u>87.671.636.492</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại (*)	471.621.659.050	1.177.242.263.456
TỔNG CỘNG	<u>471.621.659.050</u>	<u>1.177.242.263.456</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan</i>	-	545.102.057
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	532.046.821.314	1.264.368.797.891

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm doanh thu chưa thực hiện liên quan đến cho thuê căn hộ, văn phòng, trung tâm thương mại tại Dự án Chợ Mơ của Công ty VCTD. Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp và mất quyền kiểm soát tại Công ty VCTD từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 (Thuyết minh số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		<i>Đơn vị tính: VND</i>				
		<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	<i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng ngắn hạn	27.1	3.858.222.762.491	-	8.618.757.864.868	(8.404.511.338.851)	4.072.469.288.508
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	27.2	374.754.203.084	227.272.272.000	881.195.878.683	(620.201.322.688)	863.021.031.079
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	27.3	696.594.594.593	-	223.405.405.407	(700.000.000.000)	220.000.000.000
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	27.6	710.665.197	-	-	(710.665.197)	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.6	3.869.801.892	-	26.043.522.713	(3.775.505.602)	26.137.819.003
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.5	1.172.580.000	-	922.580.000	(1.272.580.000)	822.580.000
Vay bên liên quan	39	100.000.000.000	-	45.000.000.000	(4.760.000.000)	140.240.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	27.4	12.009.700.000	20.000.000	32.088.395.609	(21.545.000.000)	22.573.095.609
TỔNG CỘNG		5.047.334.307.257	227.292.272.000	9.827.413.647.280	(9.756.776.412.338)	5.345.263.814.199
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn	27.2	1.887.036.257.723	2.080.926.604.442	1.397.857.869.575	(893.765.957.831)	4.472.054.773.909
Nợ thuê tài chính dài hạn	27.6	21.921.530.104	-	107.147.222.491	(38.203.260.571)	90.865.492.024
Trái phiếu phát hành	27.3	4.685.718.307.619	-	6.649.354.679	(1.123.405.405.407)	3.568.962.256.891
Vay đối tượng khác dài hạn	27.5	37.367.737.000	-	-	(922.580.000)	36.445.157.000
TỔNG CỘNG		6.632.043.832.446	2.080.926.604.442	1.511.654.446.745	(2.056.297.203.809)	8.168.327.679.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	1.783.795.208.030	Từ ngày 18 tháng 1 năm 2023 đến ngày 19 tháng 9 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	6,1 - 8,9	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); một số máy móc thiết bị và Hợp đồng tiền gửi của Công ty Vimeco.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	626.611.950.283	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 9 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	6,1 - 9,8	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); một số tài sản cố định, bất động sản đầu tư của Công ty Xây dựng số 1; và một số máy móc thiết bị, xe ô tô của Công ty Vimeco.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	481.540.193.244	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	5,5 - 7,5	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ và trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ; và một số hợp đồng tiền gửi.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1	390.705.237.942	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 15 tháng 5 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	5,6 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	388.785.087.896	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2023 đến ngày 1 tháng 9 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	5,2 - 10,5	Một số hợp đồng tiền gửi và tín chấp.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	120.727.391.534	Kỳ hạn vay từ 5 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 12 tháng 6 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7 - 9,5	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty Vinaconex 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	94.505.620.632	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2023 đến ngày 28 tháng 2 năm 2023. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,7	Một số hợp đồng tiền gửi.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	71.128.067.022	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2023 đến ngày 29 tháng 9 năm 2023. Lãi vay được trả hàng tháng.	8,9	Cổ phần của Công ty Vimeco M&T, các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này.
Các ngân hàng khác	114.670.531.925	Kỳ hạn vay từ 2 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 6 tháng 6 năm 2023. Lãi vay trả khi đáo hạn khoản vay hoặc trả hàng tháng.	7 - 9,5	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của các công ty con.
TỔNG CỘNG	<u>4.072.469.288.508</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	2.289.468.238.505	Gốc và lãi trả hàng quý đến ngày 22 tháng 10 năm 2027.	10,45 – 13,5	Một phần quyền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà của Công ty Vinaconex ITC.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương	799.249.657.015	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2031 đến ngày 21 tháng 6 năm 2036. Gốc và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	7,7 - 10,2	Toàn bộ quyền phát sinh từ dự án công trình Thủy điện Đắk Ba của Công ty Bách Thiên Lộc; toàn bộ số cổ phần của Công ty Bách Thiên Lộc nắm giữ bởi Tổng Công ty; và toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát và Ngòi Phát mở rộng, bao gồm quyền sử dụng đất, máy móc, nhà cửa, công trình xây dựng, các động sản và mọi bất động sản khác được xây dựng, nâng cấp trên khu đất của dự án.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	750.751.972.373	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 25 tháng 2 năm 2028	8,33 - 10,2	Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát và Ngòi Phát mở rộng bao gồm quyền sử dụng đất, máy móc, nhà cửa, công trình xây dựng, các động sản và mọi bất động sản khác được xây dựng, nâng cấp và gắn liền tại dự án hay trên khu đất.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	565.002.630.939	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 24 tháng 3 năm 2027.	9,5 - 12,5	Toàn bộ tài sản liên quan tới dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	251.250.000.000	Gốc trả hàng quý đến ngày 21 tháng 7 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	8,20	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ và trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	205.069.500.000	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2032.	7,7	Tài sản cố định của Công ty Vinaconex Đầu tư.
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long	168.750.000.000	Gốc và lãi được trả hàng quý với thời hạn trả nợ lần cuối vào ngày 25 tháng 9 năm 2023	11,9	Quyền sử dụng đất tại dự án Phú Yên.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	118.478.208.730	Gốc và lãi vay được trả hàng tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2033.	10,5	Quyền sử dụng đất của Công ty Nước sạch Sapa.
Các ngân hàng khác	187.055.597.426	Thời hạn vay từ 36 tháng đến 132 tháng. Gốc và lãi được trả hàng tháng hoặc hàng quý.	7,2 - 12,7	Các tài sản cố định và các tài sản hình thành từ các dự án của các công ty con.
TỔNG CỘNG	<u>5.335.075.804.988</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>863.021.031.079</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>4.472.054.773.909</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành như sau:

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>	<i>Lãi suất trong năm</i>	<i>Thời hạn trái phiếu</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.200.000.000.000	8,5% - 8,7%/năm	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2028.	Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Vinaconex ITC; và Các hạng mục hạ tầng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty Vinaconex ITC tại các thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.600.000.000.000	10,5%/năm	Tháng 6 năm 2024.	Hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến cổ phần của Tổng Công ty thuộc sở hữu của một cổ đông lớn của Tổng Công ty.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(11.037.743.109)</i>			
TỔNG CỘNG	<u>3.788.962.256.891</u>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>220.000.000.000</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>3.568.962.256.891</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.4 Vay đối tượng khác ngắn hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Vay cá nhân	4.859.700.000	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Lãi được trả hàng tháng.	0 – 8,5	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam	17.713.395.609	Ngày 31 tháng 12 năm 2023. Lãi được trả hàng tháng.	7,5	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	<u>22.573.095.609</u>			

27.5 Vay đối tượng khác dài hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Kho bạc Nhà nước Hà Nội	36.600.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	667.737.000	Kỳ hạn vay 144 tháng. Gốc vay được trả hàng năm đến tháng 7 năm 2025.	Không lãi suất	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	<u>37.267.737.000</u>			

Trong đó:

<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	822.580.000
<i>Vay dài hạn</i>	36.445.157.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.6 Nợ thuê tài chính

Tổng Công ty đang thuê máy móc thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong năm là từ 6,8%/năm – 9,9%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	35.115.146.811	8.977.327.808	26.137.819.003	6.204.157.666	1.623.690.577	4.580.467.089
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	101.505.094.569	17.913.108.280	83.591.986.289	18.498.467.642	5.632.493.616	12.865.974.026
Trên 5 năm	10.827.476.725	3.553.970.990	7.273.505.735	16.212.001.875	7.156.445.797	9.055.556.078
TỔNG CỘNG	147.447.718.105	30.444.407.078	117.003.311.027	40.914.627.183	14.412.629.990	26.501.997.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng bảo hành dự án Vinata	22.311.878.541	22.430.082.541
Dự phòng bảo hành chung cư CT4	-	9.141.859.872
Các khoản dự phòng khác	1.834.183.176	2.090.149.377
TỔNG CỘNG	<u>24.146.061.717</u>	<u>33.662.091.790</u>

29. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	100.862.867.163	110.632.951.913
Chi sự nghiệp	<u>(3.835.147.224)</u>	<u>(9.770.084.750)</u>
Số cuối năm	<u>97.027.719.939</u>	<u>100.862.867.163</u>

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	73.097.225.143	52.429.686.060
Trích lập trong năm (<i>Thuyết minh số 31.1</i>)	10.324.011.383	61.957.978.750
Giảm khác	(959.098.848)	-
Sử dụng trong năm	<u>(13.264.347.144)</u>	<u>(41.290.439.667)</u>
Số cuối năm	<u>69.197.790.534</u>	<u>73.097.225.143</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước									
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	74.352.912.000	891.897.759.424	202.743.823	2.156.620.907.002	800.933.415.638	7.052.571.765.547
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	394.288.913.855	125.636.766.368	519.925.680.223
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(60.203.737.317)	(1.754.241.433)	(61.957.978.750)
- Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	-	(3.082.788.574)	(3.318.663.182)	(6.401.451.756)
- Chia và tạm ứng cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(526.350.784.800)	(89.817.109.968)	(616.167.894.768)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	81.600.000.000	-	-	(81.600.000.000)	-	-
- Chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông	-	(355.104.902.000)	1.514.622.563.915	-	(801.028.234.144)	-	(358.489.427.771)	-	-
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	2.473.301.087	-	317.152.912.212	147.044.411.258	466.670.624.557
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(1.568.979.826)	(187.966.529)	-	28.842.267.198	27.085.320.843
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	16.282.327.575	129.025.040.425	-	-	-	-	-	145.307.368.000
- Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	(334.406.642)	62.930.001	(271.476.641)
Số cuối năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	-	155.952.912.000	91.773.846.541	14.777.294	1.838.001.587.965	1.007.629.775.880	7.526.761.957.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm nay								
Số đầu năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	155.952.912.000	91.773.846.541	14.777.294	1.838.001.587.965	1.007.629.775.880	7.526.761.957.255
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	782.276.450.772	148.481.543.853	930.757.994.625
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	13.106.500.000	13.106.500.000
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	(6.912.069.962)	(3.411.941.421)	(10.324.011.383)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành (i) (ii)	-	-	-	-	-	(3.716.935.385)	(3.237.680.000)	(6.954.615.385)
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(530.052.810.600)	(96.497.429.400)	(626.550.240.000)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	8.225.440.000	-	-	(8.225.440.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	441.692.050.000	-	-	-	-	(441.692.050.000)	-	-
- Hoàn nhập quỹ	-	-	-	(49.446.921.331)	-	49.446.921.331	-	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	(3.750.000.000)	(3.045.996.588)	-	6.795.996.588	(99.884.703.432)	(99.884.703.432)
- Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con trong năm (<i>Thuyết minh số 4.1</i>)	-	-	-	-	-	-	2.108.958.144.928	2.108.958.144.928
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	900.532.411	-	(2.543.378.039)	(595.658.002)	(2.238.503.630)
Số cuối năm	4.858.798.780.000	16.282.327.575	160.428.352.000	40.181.461.033	14.777.294	1.683.378.272.670	3.074.548.552.406	9.833.632.522.978

(i) Tổng Công ty và các công ty con thực hiện chia cổ tức bằng tiền, chia cổ tức bằng cổ phiếu, trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 của Tổng Công ty (“Nghị quyết số 01”) và các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của các công ty con.

(ii) Bao gồm thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát được chi trả từ lợi nhuận sau thuế năm 2022 của Công ty NEDI2, một công ty con của Tổng Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.858.798.780.000	4.858.798.780.000	-	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	16.282.327.575	16.282.327.575	-	16.282.327.575	16.282.327.575	-
	4.875.081.107.575	4.875.081.107.575	-	4.433.389.057.575	4.433.389.057.575	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	4.417.106.730.000	4.417.106.730.000
Vốn góp tăng trong năm	441.692.050.000	-
Số cuối năm	4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
Cổ tức công bố	971.763.480.600	2.040.973.348.715

31.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố	971.763.480.600	2.040.973.348.715
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 600 VND/cổ phiếu	-	263.175.392.400
Tạm ứng cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 600 VND/cổ phiếu	-	263.175.392.400
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	530.052.807.600	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu quỹ: 9%/số lượng cổ phiếu lưu hành	-	1.514.622.563.915
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 10%/cổ phiếu	441.710.673.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	971.514.136.080	2.523.398.863.335
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả cho các năm trước	33.145.400	192.295.420
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2019: 600 VND/cổ phiếu	6.558.000	241.288.005.600
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2020: 1.200 VND/cổ phiếu	24.687.450	504.292.002.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	529.757.695.230	-
Tạm ứng cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 600 VND/cổ phiếu	-	263.003.996.400
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu quỹ: 9%/số lượng cổ phiếu lưu hành	-	1.514.622.563.915
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 10%/cổ phiếu	441.692.050.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	485.879.878	441.710.673
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	485.879.878	441.710.673
Cổ phiếu phổ thông	485.879.878	441.710.673
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	485.879.878	441.710.673
Cổ phiếu phổ thông	485.879.878	441.710.673
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	8.452.904.869.730	5.750.687.627.777
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	6.101.239.848.157	3.523.618.025.471
<i>Doanh thu sản xuất công nghiệp</i>	955.289.196.890	1.065.089.889.904
<i>Doanh thu hoạt động giáo dục</i>	211.691.505.003	142.769.732.969
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	187.762.585.475	49.011.122.642
<i>Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác</i>	996.921.734.205	970.198.856.791
Các khoản giảm trừ doanh thu	(49.971.818)	(1.687.251.350)
Doanh thu thuần	8.452.854.897.912	5.749.000.376.427
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	8.249.127.408.100	5.463.337.795.420
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	203.727.489.812	285.662.581.007

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản mục đầu tư tại Công ty Vinaconex ITC khi đạt được quyền kiểm soát (<i>Thuyết minh số 4</i>)	662.947.336.396	-
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	377.772.162.891	271.904.678.080
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	7.502.513.250	246.635.825.525
Lãi từ cổ tức	13.809.600.000	547.961.107
Doanh thu tài chính khác	17.800.358.043	8.087.933.413
TỔNG CỘNG	1.079.831.970.580	527.176.398.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.937.721.112.393	3.316.513.969.562
Giá vốn sản xuất công nghiệp	553.869.057.668	722.212.144.995
Giá vốn hoạt động giáo dục	141.935.736.883	104.437.670.262
Giá vốn kinh doanh bất động sản	153.436.792.919	34.578.192.130
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	743.607.488.650	747.747.295.339
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	5.293.728.863	(5.925.958.849)
TỔNG CỘNG	<u>7.535.863.917.376</u>	<u>4.919.563.313.439</u>

34. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	30.420.587.475	25.323.130.976
Chi phí nguyên vật liệu	18.926.251.444	18.384.544.841
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.396.647.047	7.118.655.664
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(9.141.859.872)	(17.588.371.571)
Chi phí khác	12.872.759.379	3.027.554.966
	<u>57.474.385.473</u>	<u>36.265.514.876</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	223.147.595.986	176.021.853.144
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(181.424.160.414)	(175.954.397.348)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	20.562.943.304	14.375.733.433
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.140.656.018	7.926.445.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.518.292.734	26.183.185.039
Chi phí bằng tiền khác	112.812.518.385	89.407.557.703
	<u>222.757.846.013</u>	<u>137.960.377.184</u>
TỔNG CỘNG	<u>280.232.231.486</u>	<u>174.225.892.060</u>

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	757.108.896.483	505.568.705.520
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(729.831.018)	(19.792.200.062)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	113.873.061	9.358.023.085
Chi phí tài chính khác	8.602.948.477	3.789.428.049
TỔNG CỘNG	<u>765.095.887.003</u>	<u>498.923.956.592</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Chi phí hỗ trợ liên quan đến hoạt động kinh doanh nước sạch	1.984.794.302	2.585.608.018
Lãi do thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư	71.006.153.713	374.200.000
Các khoản thu nhập khác	18.928.475.111	16.923.670.428
	91.919.423.126	19.883.478.446
Chi phí khác		
Bồi thường nghĩa vụ hợp đồng	23.748.158.890	-
Các khoản chi phí khác	6.895.105.025	7.816.004.833
	30.643.263.915	7.816.004.833
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	61.276.159.211	12.067.473.613

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	2.967.080.354.931	1.896.647.153.140
Chi phí nhân công	1.215.096.979.949	982.627.552.476
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	275.741.475.107	255.861.718.831
Hoàn nhập dự phòng	(185.272.291.423)	(199.468.727.768)
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	4.704.089.708.445	1.740.463.380.784
Chi phí khác	1.673.229.153.216	1.618.052.718.209
TỔNG CỘNG	10.649.965.380.225	6.294.183.795.672

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau:

► Công ty NEDI2:

Đối với dự án đầu tư ban đầu:

Công ty NEDI2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu bước vào giai đoạn kinh doanh (từ năm 2014 đến năm 2028). Công ty NEDI2 cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2018 đến năm 2026). Theo đó, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm nay là 5%.

Đối với dự án đầu tư mở rộng:

Công ty NEDI2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu bước vào giai đoạn kinh doanh (từ năm 2020 đến năm 2034). Công ty NEDI2 cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2020 đến năm 2023) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2024 đến năm 2032). Theo đó, thu nhập từ dự án đầu tư mở rộng được miễn thuế TNDN cho năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

- ▶ Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ: thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động kinh doanh giáo dục của công ty này là 10%; và
- ▶ Công ty Viwaco: Đối với hoạt động phân phối nước sạch, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư, Công ty được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm tính từ năm đầu tiên có doanh thu (từ năm 2005 đến năm 2019), đồng thời được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014 và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2015 đến năm 2023). Do đó, thuế suất thuế TNDN tính cho năm nay là 10% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

38.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	99.573.286.491 (44.972.871.075)	189.438.598.136 9.581.409.606
TỔNG CỘNG	54.600.415.416	199.020.007.742

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	985.358.410.041	718.945.687.965
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	74.543.930.079	192.572.517.653
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện</i>	<i>11.728.080.832</i>	<i>7.902.840.054</i>
<i>Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục, kinh doanh nước sạch</i>	<i>16.590.801.884</i>	<i>11.693.372.370</i>
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	<i>46.225.047.363</i>	<i>172.976.305.229</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	31.159.234.967	4.819.709.373
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(1.759.212.126)	(1.161.403.253)
Thu nhập không chịu thuế	(2.719.832.500)	(1.384.160.200)
Điều chỉnh thuế TNDN theo các văn bản của Nhà nước hỗ trợ cho doanh nghiệp	-	(1.189.547.659)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(41.585.741.642)	(904.547.571)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	3.532.410.290	814.174.794
Lỗ năm trước chuyển sang	(9.804.500.674)	-
Các điều chỉnh khác	1.234.127.022	5.453.264.605
Chi phí thuế TNDN	54.600.415.416	199.020.007.742



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

38.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	73.773.234.841	32.187.493.199	41.585.741.642	904.547.572
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	10.693.985.066	13.213.897.455	(2.519.912.389)	(1.629.409.696)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	(8.712.911.119)
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	6.050.678.185	-	6.050.678.185	-
Chênh lệch khác	358.456.876	502.093.239	(143.636.363)	(143.636.363)
	90.876.354.968	45.903.483.893		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(605.411.327.547)	-	-	-
Chênh lệch khác	(175.952.322)	(175.952.322)	-	-
	(605.587.279.869)	(175.952.322)		
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(514.710.924.901)	45.727.531.571		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			44.972.871.075	(9.581.409.606)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế với số tiền khoảng 103 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 41,6 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tổng Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có khoản chi phí lãi vay chưa được trừ với số tiền khoảng 91,3 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể và/hoặc có giao dịch trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Công ty mẹ
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp
Công ty NEDI2	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 25	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Nước sạch Sapa	Công ty con trực tiếp
Công ty Viwaco	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 17	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 27	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 16	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconsult	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 4	Công ty con trực tiếp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con từ ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty liên kết trước ngày này
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp
Công ty Vimeco M&T	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bê tông nhựa Tấn Lộc - Vinaconex	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Thành Công Invest	Công ty liên kết
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex MEC	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết từ ngày 3 tháng 3 năm 2022 và là công ty con trước ngày này
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết từ ngày 13 tháng 5 năm 2022 và là công ty con trước ngày này
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất (" <i>Công ty Vinaconex D&I</i> ")	Công ty liên kết gián tiếp
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (HĐQT)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Chu Quang Minh	Thành viên Ban Kiểm soát

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	29.003.527.058	244.115.610.239
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	732.112.853	32.628.514.365
		Cho vay	-	5.000.000.000
		Cổ tức nhận được	-	2.513.376.000
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Mua hàng hóa dịch vụ	15.318.367.791	-
		Ứng trước hợp đồng thi công lắp đặt nội thất	-	266.755.020.208
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	57.049.409.695	11.629.425.588
		Thu tiền cho vay	-	149.959.300.600
		Thu tiền lãi vay	9.270.347.940	-
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	4.284.230.556	25.254.088.183
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	Thu tiền đi vay	45.000.000.000	100.000.000.000
		Trả nợ vay	4.760.000.000	-
		Góp vốn	57.280.000.000	-
Công ty Vinaconex ITC	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty con kể từ ngày này	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	2.200.000.000.000
		Nhận ứng trước cho các hợp đồng xây lắp	-	4.276.233.500.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	246.551.761.053
		Thu nhập từ lãi vay	-	19.619.178.082
Công ty Vinasinco	Công ty con đến ngày 13 tháng 5 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Doanh thu xây lắp và bất động sản	175.128.581.618	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	7.215.795.964	-
		Góp vốn	58.650.000.000	-
		Cổ tức nhận được	1.500.000.000	-
Công ty VCTD	Công ty con đến ngày 3 tháng 3 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	22.334.147.425	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	332.090.834.226	-
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất	Ứng trước tiền thi công dự án	38.770.107.050	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty bán hàng, cung cấp dịch vụ và mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Tổng Công ty cho vay và vay bên liên quan theo lãi suất và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: số dư dự phòng là 29.868.672.580 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty VCTD	Công ty con đến ngày 3 tháng 3 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Hoạt động xây lắp	17.023.909.515	-
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	11.351.830.540	10.724.939.500
Công ty Vinasinco	Công ty con đến ngày 13 tháng 5 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Hoạt động xây lắp	9.493.306.637	-
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	836.096.269	8.137.091.573
TỔNG CỘNG			38.705.142.961	18.862.031.073
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ (*)	259.286.724.244	253.209.673.820
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao	Hoạt động xây lắp	31.915.577.450	-
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	20.117.247.444	76.650.276.578
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	1.309.138.040	-
TỔNG CỘNG			312.628.687.178	329.859.950.398

(*) Một phần giá trị của khoản ứng trước nêu trên đã được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của một công ty khác.

Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Nguyên tệ (USD)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	475.924.221.753	20.334.297	Tính toán tại thời điểm trả lãi	Gốc và lãi vay trả định kỳ 6 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 7 năm 2023	Tín chấp
TỔNG CỘNG		475.924.221.753				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	48.779.359.894	-
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Tiền ứng vốn, phí bảo lãnh	105.720.551	23.265.422.885
Công ty Vinaconex ITC	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty con kể từ ngày này	Lãi trả chậm và cổ tức	-	28.920.000.000
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	978.162.090	-
TỔNG CỘNG			49.863.242.535	52.185.422.885
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty con kể từ ngày này	Hợp tác đầu tư	-	2.200.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	2.200.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)				
Công ty VCTD	Công ty con đến ngày 3 tháng 3 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Thi công xây lắp	306.177.232.796	-
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	71.039.316.674	80.922.804.452
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	9.508.466.500	9.695.102.891
Công ty Vinasinco	Công ty con đến ngày 13 tháng 5 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Thi công xây lắp	2.026.930.612	-
TỔNG CỘNG			388.751.946.582	90.617.907.343
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 22.2)				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty con kể từ ngày này	Thi công xây lắp	-	4.062.774.469.860
TỔNG CỘNG			-	4.062.774.469.860



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Lãi chậm thanh toán	3.645.263.379	4.050.292.643
TỔNG CỘNG			3.645.263.379	4.050.292.643

Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 27)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	140.240.000.000	Theo từng thông báo trả nợ cụ thể	Không lãi suất	Toàn bộ vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh
TỔNG CỘNG		140.240.000.000			

Tổng Công ty cũng có khoản trái phiếu phát hành được đảm bảo bằng cổ phiếu của Tổng Công ty và được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings – Công ty mẹ của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.3.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Chức vụ</i>		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT		1.991.221.000	1.917.240.000
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập		445.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		2.188.971.000	2.146.740.000
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc		1.879.969.000	2.146.740.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc		1.870.219.000	1.787.240.000
Ông Bùi Tuấn Anh	Thành viên HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2021)		-	246.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc		1.375.471.000	1.269.990.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc		1.198.637.000	1.131.490.000
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 3 năm 2022)		974.675.677	-
TỔNG CỘNG			11.924.163.677	10.645.440.000

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.058.169.536	1.977.780.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	782.276.450.772	394.288.913.855
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (*)	<u>(1.563.660.000)</u>	<u>(9.065.345.347)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>780.712.790.772</u>	<u>385.223.568.508</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	<u>485.879.878</u>	<u>485.879.878</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>485.879.878</u>	<u>485.879.878</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.607	793
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.607	793

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát của Tổng Công ty và các công ty con từ lợi nhuận để lại của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 31.1).

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng đã được điều chỉnh để phản ánh khoản chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại của công ty con (Thuyết minh số 31.1).

(**) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm nay và năm trước được điều chỉnh do việc chia cổ tức bằng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh số 31.1.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

1802-0
CÔNG TY
TNHH
& YOUT
T NAM
NHÂN
NỘI
M - T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản;
- ▶ Sản xuất công nghiệp;
- ▶ Hoạt động giáo dục; và
- ▶ Dịch vụ thương mại và hoạt động khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

						<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản</i>	<i>Sản xuất công nghiệp</i>	<i>Hoạt động giáo dục</i>	<i>Dịch vụ thương mại và hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>	
Năm nay							
Doanh thu thuần							
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài</i>	6.288.952.461.814	955.289.196.890	211.691.505.003	996.921.734.205	-	8.452.854.897.912	
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận</i>	5.079.809.879.918	74.006.955.981	-	361.173.956.561	(5.514.990.792.460)	-	
Tổng doanh thu thuần	11.368.762.341.732	1.029.296.152.871	211.691.505.003	1.358.095.690.766	(5.514.990.792.460)	8.452.854.897.912	
Giá vốn các bộ phận	(10.949.019.774.322)	(628.417.339.565)	(141.935.736.883)	(1.104.007.902.260)	5.287.516.835.654	(7.535.863.917.376)	
Lợi nhuận gộp các bộ phận	419.742.567.410	400.878.813.306	69.755.768.120	254.087.788.506	(227.473.956.806)	916.990.980.536	
<i>Thu nhập không phân bổ (i)</i>						1.171.751.393.706	
<i>Chi phí phân bổ</i>	(198.870.217.022)	(27.111.414.682)	(8.810.693.864)	(39.075.185.937)	(6.364.719.981)	(280.232.231.486)	
<i>Chi phí không phân bổ (i)</i>						(823.151.732.715)	
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						985.358.410.041	
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>						(54.600.415.416)	
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>						930.757.994.625	
Tài sản và công nợ							
<i>Tài sản bộ phận</i>	31.177.506.660.968	3.114.292.478.625	136.361.103.909	2.037.845.992.077	(13.674.699.489.805)	22.791.306.745.774	
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>						9.207.997.368.300	
Tổng tài sản	31.177.506.660.968	3.114.292.478.625	136.361.103.909	2.037.845.992.077	(13.674.699.489.805)	31.999.304.114.074	
<i>Công nợ bộ phận</i>	16.575.794.193.725	774.974.442.231	33.654.470.584	253.498.128.531	(10.078.641.495.682)	7.559.279.739.389	
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>						14.509.364.131.768	
Tổng công nợ	16.575.794.193.725	774.974.442.231	33.654.470.584	253.498.128.531	(10.078.641.495.682)	22.068.643.871.157	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau (tiếp theo):

	<i>Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản</i>	<i>Sản xuất công nghiệp</i>	<i>Hoạt động giáo dục</i>	<i>Dịch vụ thương mại và hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
Năm trước						
Doanh thu						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	3.572.629.148.113	1.065.089.889.904	142.769.732.969	968.511.605.441	-	5.749.000.376.427
<i>Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận</i>	2.134.125.209.597	21.680.593.073	-	169.196.061.132 (2.325.001.863.802)	-	-
Tổng doanh thu	5.706.754.357.710	1.086.770.482.977	142.769.732.969	1.137.707.666.573 (2.325.001.863.802)		5.749.000.376.427
<i>Giá vốn các bộ phận</i>	(5.514.201.907.635)	(722.212.144.995)	(104.437.670.262)	(889.108.539.935)	2.310.396.949.388	(4.919.563.313.439)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	192.552.450.075	364.558.337.982	38.332.062.707	248.599.126.638	(14.604.914.414)	829.437.062.988
<i>Thu nhập không phân bổ (i)</i>						570.474.478.462
<i>Chi phí phân bổ</i>	(64.258.412.941)	(39.481.515.210)	(5.769.998.557)	(43.204.593.979)	(21.511.371.373)	(174.225.892.060)
<i>Chi phí không phân bổ (i)</i>	-	-	-	-	-	(506.739.961.425)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>	-	-	-	-	-	718.945.687.965
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	-	-	-	-	(199.020.007.742)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>	-	-	-	-	-	519.925.680.223
Tài sản và công nợ						
<i>Tài sản bộ phận</i>	20.838.212.466.405	2.670.059.013.350	97.768.571.539	2.300.220.564.481 (2.717.029.895.454)		23.189.230.720.321
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>	-	-	-	-	-	7.780.184.864.104
Tổng tài sản	20.838.212.466.405	2.670.059.013.350	97.768.571.539	2.300.220.564.481 (2.717.029.895.454)		30.969.415.584.425
<i>Công nợ bộ phận</i>	12.679.571.547.609	414.970.095.501	28.491.306.534	968.887.701.566 (2.574.884.629.953)		11.517.036.021.257
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>	-	-	-	-	-	11.824.754.738.750
Tổng công nợ	12.679.571.547.609	414.970.095.501	28.491.306.534	968.887.701.566 (2.574.884.629.953)		23.341.790.760.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay phải thu, tài sản thiếu chờ xử lý, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuê tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay, thuế hoãn lại phải trả và các khoản phải trả khác.

42. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng, trường học, để phát triển các dự án bất động sản và thuê văn phòng và các tài sản khác theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	8.181.330.578	11.007.177.327
Trên 1 - 5 năm	24.597.769.792	26.842.240.881
Trên 5 năm	94.753.784.263	150.074.793.834
TỔNG CỘNG	127.532.884.633	187.924.212.042

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	134.940.556.789	118.481.740.831
Trên 1 - 5 năm	252.062.099.729	245.171.511.924
Trên 5 năm	220.007.379.180	285.772.100.329
TỔNG CỘNG	607.010.035.698	649.425.353.084

Các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 5.165 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

42. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Tổng Công ty	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
1	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	133.192.500.000
TỔNG CỘNG				133.192.500.000

43. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	7.984	2.098.353
- Yên Nhật (JPY)	1.607.821	741.384
- Euro (EUR)	372	322

44. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 9 tháng 1 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 037/2023/QĐ-HĐQT về việc tái cấu trúc phần vốn của Tổng Công ty tại Công ty Vinaconex M&E và sau đó, Tổng Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 6.000.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 95% vốn cổ phần của Tổng Công ty tại công ty này vào ngày 21 tháng 2 năm 2023. Theo đó, Công ty Vinaconex M&E đã không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.



Phạm Hồng Hạnh
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn