

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng

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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 62



# 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”), 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”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 0012839118/22964738

## **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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), được lập ngày 23 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### ***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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **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 RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.549.325.625.629</b>	<b>13.692.207.217.764</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>961.071.538.681</b>	<b>2.326.519.128.633</b>
111	1. Tiền		954.245.629.379	1.910.517.053.233
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.825.909.302	416.002.075.400
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.151.552.749.042</b>	<b>3.675.016.167.840</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.151.552.749.042	3.675.016.167.840
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.852.900.159.635</b>	<b>5.941.318.637.591</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.115.682.218.374	1.419.873.628.043
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.764.781.797.211	2.134.404.764.564
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	920.567.391.384	1.016.944.904.308
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.024.282.674.667	2.512.354.953.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(972.413.922.001)	(1.142.259.613.238)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.419.851.730.149</b>	<b>1.617.122.535.961</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.419.851.730.149	1.617.122.535.961
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>163.949.448.122</b>	<b>132.230.747.739</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.306.949.002	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		78.612.102.325	42.123.452.185
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	13.838.620.991	20.915.519.750
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	69.191.775.804	69.191.775.804

KIỂM TOÁN  
 VIỆT NAM  
 KIỂM TOÁN  
 CÔNG TY  
 TNHH  
 KIỂM TOÁN



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>10.270.747.757.983</b>	<b>8.761.822.472.184</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.799.711.062.500</b>	<b>2.365.000.000.000</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	150.000.000.000	150.000.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	149.711.062.500	15.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	2.500.000.000.000	2.200.000.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>232.908.029.861</b>	<b>182.936.363.372</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	194.053.256.016	182.936.363.372
222	Nguyên giá		374.681.994.129	328.531.886.783
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(180.628.738.113)	(145.595.523.411)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	38.854.773.845	-
225	Nguyên giá		39.618.804.349	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(764.030.504)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		106.000.000	106.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.000.000)	(106.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>195.052.032.165</b>	<b>377.386.795.687</b>
231	1. Nguyên giá		554.072.302.972	773.482.063.177
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(359.020.270.807)	(396.095.267.490)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>791.985.971.609</b>	<b>742.604.004.326</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	94.820.137.566	94.820.137.566
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	697.165.834.043	647.783.866.760
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>6.222.506.540.991</b>	<b>5.062.107.414.292</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.425.617.891.549	3.942.381.935.359
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.110.330.810.517	1.433.011.162.411
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		65.207.205.882	65.211.205.882
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(378.649.366.957)	(378.496.889.360)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>28.584.120.857</b>	<b>31.787.894.507</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	17.890.135.791	18.573.997.052
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	10.693.985.066	13.213.897.455
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.820.073.383.612</b>	<b>22.454.029.689.948</b>

CÔNG TY  
 VIỆT NAM  
 ANH  
 ĐỘI  
 T.S

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.804.081.090.142</b>	<b>16.170.487.760.438</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.004.265.228.984</b>	<b>10.611.266.528.356</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	2.274.659.008.775	1.764.747.965.478
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	1.579.750.076.780	3.618.575.014.554
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	18.046.338.067	17.329.862.151
314	4. Phải trả người lao động		61.494.472.243	54.330.330.034
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	691.517.731.549	536.241.812.068
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	26.857.371.248	24.812.397.798
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.116.710.192.232	953.906.619.607
320	8. Vay ngắn hạn	24	4.174.736.338.247	3.576.927.626.823
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	60.493.699.843	64.394.899.843
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.799.815.861.158</b>	<b>5.559.221.232.082</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	408.461.775.739	431.072.841.919
338	2. Vay dài hạn	24	4.369.042.206.878	5.105.718.307.622
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		22.311.878.541	22.430.082.541
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.015.992.293.470</b>	<b>6.283.541.929.510</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>5.918.988.549.631</b>	<b>6.182.703.038.447</b>
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.043.907.442.056	1.749.313.980.872
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		760.867.034.914	1.255.265.852.385
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		283.040.407.142	494.048.128.487
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>97.003.743.839</b>	<b>100.838.891.063</b>
431	1. Nguồn kinh phí	25	97.003.743.839	100.838.891.063
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.820.073.383.612</b>	<b>22.454.029.689.948</b>

*Shungab*

*Đ. Thanh*



Đỗ Tất Thắng  
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 RIÊNG  
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	7.531.257.438.666	3.295.958.066.841
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	7.531.257.438.666	3.295.958.066.841
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(7.220.310.630.811)	(3.117.764.861.982)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		310.946.807.855	178.193.204.859
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	630.767.990.230	1.027.040.861.171
22	7. Chi phí tài chính	31	(622.530.220.665)	(326.326.909.274)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(615.630.091.975)	(364.730.178.330)
25	8. Chi phí bán hàng		(1.695.200.702)	(21.080.000)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(37.230.306.176)	30.095.466.759
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		280.259.070.542	908.981.543.515
31	11. Thu nhập khác	32	69.002.592.504	291.373.570
32	12. Chi phí khác	32	(23.639.370.063)	(373.867.508)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	32	45.363.222.441	(82.493.938)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		325.622.292.983	908.899.049.577
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(40.061.973.452)	(141.184.008.635)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34.3	(2.519.912.389)	(10.342.320.815)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		283.040.407.142	757.372.720.127

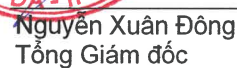


Đỗ Tất Thắng  
Người lập



Đặng Thanh Hoàn  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>325.622.292.983</b>	<b>908.899.049.577</b>
	<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	13,14, 15	53.751.996.341	40.653.197.423
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(169.811.417.640)	(319.896.246.908)
04	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.772.241.874)	7.645.213.436
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(683.269.862.794)	(946.153.605.025)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		618.874.041.244	364.730.178.330
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>130.394.808.260</b>	<b>55.877.786.833</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(379.115.530.039)	10.898.136.716
10	Tăng hàng tồn kho		(801.884.850.077)	(753.398.422.206)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(2.341.481.829.468)	2.067.968.504.944
12	Tăng chi phí trả trước		(1.623.087.741)	(13.862.613.327)
14	Tiền lãi vay đã trả		(624.004.126.745)	(365.868.952.572)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(35.633.146.439)	(257.014.723.105)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.736.347.224)	(65.215.635.067)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(4.061.084.109.473)</b>	<b>679.384.082.216</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(138.986.406.945)	(567.592.113.588)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		271.151.601.484	1.411.818.181
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.005.304.211.766)	(4.625.722.598.404)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		7.361.090.291.573	1.714.906.543.403
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(184.403.893.800)	(7.438.530.728.454)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		550.250.126.016	4.294.932.480.163
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		553.379.963.620	399.672.204.101
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>3.407.177.470.182</b>	<b>(6.220.922.394.598)</b>

08110  
CÔNG  
TY  
NST &  
VIỆT  
CHI NI  
HÀ I  
KIỂM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	145.307.368.000
33	Tiền thu từ đi vay		7.423.685.698.238	11.011.189.900.925
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.605.413.841.177)	(3.870.118.708.737)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(529.822.086.080)	(1.008.776.299.420)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(711.550.229.019)	6.277.602.260.768
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.365.456.868.310)	736.063.948.386
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	2.326.519.128.633	1.587.211.472.984
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		9.278.358	3.243.707.263
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	961.071.538.681	2.326.519.128.633

Đỗ Tất Thắng  
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 RIÊNG

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”), 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, 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 Hóa
5	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
6	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
7	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Đông Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
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: 859 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 597 nhân viên).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 Vinaconex 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Tất 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

51180  
CÔNG  
TNH  
ST &  
IẾT T  
HI NH  
HÀ N  
KIỂM



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 và Công ty Vinaconsult.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 36.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 23 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

#### 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.

*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 là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh – 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 riêng 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 riêng.

1802-C  
CÔNG TY  
CÔNG NGHỆ  
& YOUNG  
VIỆT NAM  
NHÂN  
DỰNG  
M - T. S

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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 riêng 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 riêng.

#### 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

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.

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 riêng 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 riêng.

#### 3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu 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 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 năm

#### 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 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	10 - 50 năm

#### 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.

#### 3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.12 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.

#### 3.13 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.14 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 riêng 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 riêng.

#### 3.15 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 riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 bên bán 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 riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

*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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

#### 3.18 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 riêng 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 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 riêng.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

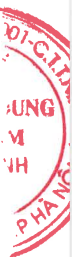
Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 riêng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Tổng Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp và đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tổng Công ty cung cấp hoặc do Tổng Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tổng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.20 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 SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM**

***Tăng tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại Công ty Vinaconex ITC và chuyển từ công ty liên kết thành công ty con***

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 và tăng tỷ lệ sở hữu và 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.

***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 riêng 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 riêng 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.



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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)**

***Thoái vốn tại Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc (“Công ty Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc”)***

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 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.

**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	13.683.088.942	16.046.231.717
Tiền gửi ngân hàng	940.562.540.437	1.894.470.821.516
Các khoản tương đương tiền (*)	6.825.909.302	416.002.075.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>961.071.538.681</b>	<b>2.326.519.128.633</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất là 4,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 0,2% 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 (*)	1.020.552.749.042	2.155.581.854.094
Trái phiếu	131.000.000.000	1.519.434.313.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.151.552.749.042</b>	<b>3.675.016.167.840</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 4,3%/năm đến 10,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 4,5%/năm đến 6,25%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi với tổng số dư là 400 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tổng Công ty tại các ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 24.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.085.470.243.501	1.358.099.696.797
– 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	593.553.143.985	725.634.854.562
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.030.211.974.873	61.773.931.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.115.682.218.374</b>	<b>1.419.873.628.043</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(574.815.391.090)	(703.871.992.922)

**7.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán	1.854.859.804.405	1.696.398.695.269
– Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	181.402.124.993	187.702.843.750
– Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	180.000.000.000	-
– Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.493.457.679.412	1.508.695.851.519
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	909.921.992.806	438.006.069.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.764.781.797.211</b>	<b>2.134.404.764.564</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(79.487.797.544)	(79.131.697.544)
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	150.000.000.000	150.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>



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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	233.181.903.486	349.921.517.777
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 35)	211.461.266.145	205.841.509.705
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	475.924.221.753	461.181.876.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>920.567.391.384</b>	<b>1.016.944.904.308</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(62.020.389.877)	(65.192.154.861)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	16.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	133.711.062.500	15.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.711.062.500</b>	<b>15.000.000.000</b>

(\*) Các khoản cho vay các đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng và 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 VNĐ được đảm bảo bằng khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên đi vay.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty	450.941.287.924	332.007.060.386
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	355.285.540.143	337.613.986.478
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác là doanh nghiệp	146.037.477.643	556.681.707.626
Phải thu tiền cổ tức	37.275.767.185	77.195.767.185
Đặt cọc mua cổ phần	-	1.133.272.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	34.742.601.772	75.584.432.239
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.024.282.674.667</b>	<b>2.512.354.953.914</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(256.090.343.490)	(294.063.767.911)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i> (Thuyết minh số 35)	192.190.642.159	230.158.820.776
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	832.092.032.508	2.282.196.133.138
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.500.000.000.000	2.200.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>2.200.000.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Vinaconex 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Các đối tượng khác	350.610.697.026	113.932.659.170	417.250.893.965	158.831.336.416
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.086.346.581.171</b>	<b>113.932.659.170</b>	<b>1.301.090.949.654</b>	<b>158.831.336.416</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	438.738.176.229		217.300.666.654	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động kinh doanh bất động sản	1.981.113.553.920		1.399.821.869.307	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.419.851.730.149</b>		<b>1.617.122.535.961</b>	

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá trị xây lắp và đầu tư vào các dự án:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, Phường Hải Hòa, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	866.827.498.657		353.047.607.671	
Dự án Phú Yên (*)	816.540.782.483		743.144.076.295	
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 Sân bay quốc tế Phú Bài	195.119.448.880		50.873.329.130	
Dự án gói thầu 3XL	77.251.688.057		96.158.474.751	
Các dự án khác	186.459.365.945		78.390.642.420	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.419.851.730.149</b>		<b>1.617.122.535.961</b>	

(\*) Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan thuộc các 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 24.2.

## 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	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.191.775.804</b>		<b>69.191.775.804</b>	

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả nhưng chưa được hoàn trả 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 25.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	121.503.529.712	114.306.302.581	82.206.063.586	10.202.990.904	313.000.000	328.531.886.783
- Mua trong năm	-	37.483.671.043	44.364.537.569	43.340.000	4.545.703.703	86.437.252.315
- Thanh lý, nhượng bán	-	(39.903.552.186)	(301.988.583)	(81.604.200)	-	(40.287.144.969)
Số cuối năm	121.503.529.712	111.886.421.438	126.268.612.572	10.164.726.704	4.858.703.703	374.681.994.129
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	57.593.893.393	7.199.935.811	17.983.686.567	7.941.366.807	-	90.718.882.578
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	82.627.331.535	24.332.983.698	30.090.647.288	8.523.227.556	21.333.334	145.595.523.411
- Khấu hao trong năm	2.314.018.932	23.698.566.323	10.475.124.670	744.722.805	632.711.420	37.865.144.150
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.448.336.665)	(301.988.583)	(81.604.200)	-	(2.831.929.448)
Số cuối năm	84.941.350.467	45.583.213.356	40.263.783.375	9.186.346.161	654.044.754	180.628.738.113
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	38.876.198.177	89.973.318.883	52.115.416.298	1.679.763.348	291.666.666	182.936.363.372
Số cuối năm	36.562.179.245	66.303.208.082	86.004.829.197	978.380.543	4.204.658.949	194.053.256.016



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Máy móc, thiết bị

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	-
- Thuê trong năm	39.618.804.349
Số cuối năm	39.618.804.349

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm	-
- Khấu hao trong năm	764.030.504
Số cuối năm	764.030.504

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	-
Số cuối năm	38.854.773.845

Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh số 24.

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	9.627.543.200	763.854.519.977	773.482.063.177
- Thanh lý	-	(219.409.760.205)	(219.409.760.205)
Số cuối năm	9.627.543.200	544.444.759.772	554.072.302.972
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	180.533.621.744	180.533.621.744
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	5.782.529.097	390.312.738.393	396.095.267.490
- Hao mòn trong năm	385.101.728	14.737.719.959	15.122.821.687
- Thanh lý	-	(52.197.818.370)	(52.197.818.370)
Số cuối năm	6.167.630.825	352.852.639.982	359.020.270.807
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	3.845.014.103	373.541.781.584	377.386.795.687
Số cuối năm	3.459.912.375	191.592.119.790	195.052.032.165

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; tầng 1 các tòa nhà chung cư khu Trung Hòa – Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ; một phần diện tích tầng hầm khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính; một phần diện tích tại tầng 4, tầng hầm B2 và tầng hầm B3 tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến và hạ tầng khu 1 Khu công nghệ cao Hòa Lạc.



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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 101 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 24.1.

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.

**16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

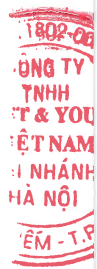
**16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	<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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.820.137.566</b>	<b>94.820.137.566</b>

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 24.2.

**16.2 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 Kim Văn Kim Lũ	494.040.025.987	462.986.268.733
Đầu tư xây dựng khu công nghệ cao Hòa Lạc	196.742.075.300	178.413.865.271
Các dự án khác	6.383.732.756	6.383.732.756
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>697.165.834.043</b>	<b>647.783.866.760</b>



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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	5.425.617.891.549	(72.491.238.230)	5.353.126.653.319	3.942.381.935.359	(64.893.033.695)	3.877.488.901.664
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 17.2)	12.500.000.000	-	12.500.000.000	10.500.000.000	-	10.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.3)	1.097.830.810.517	(265.928.522.845)	831.902.287.672	1.422.511.162.411	(273.603.855.665)	1.148.907.306.746
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.4)	65.207.205.882	(40.229.605.882)	24.977.600.000	65.211.205.882	(40.000.000.000)	25.211.205.882
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.601.155.907.948</u></b>	<b><u>(378.649.366.957)</u></b>	<b><u>6.222.506.540.991</u></b>	<b><u>5.440.604.303.652</u></b>	<b><u>(378.496.889.360)</u></b>	<b><u>5.062.107.414.292</u></b>



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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.1 Đầu tư vào công ty con**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

STT		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
2	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
3	Công ty Bách Thiên Lộc	421.374.460.606	(2.059.120.794)	(i)	421.374.460.606	(539.784.649)	(i)
4	Công ty NEDI2 (ii)	384.277.906.463	-	843.037.000.189	384.277.906.463	-	730.632.066.830
5	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
6	Công ty Vimeco (ii) (iv)	118.377.000.000	-	97.718.227.200	126.151.411.830	-	286.862.220.000
7	Công ty Vinaconex 25 (ii) (iv)	94.191.943.200	-	102.674.970.000	95.182.097.262	-	274.595.850.000
8	Công ty Vinaconex M&E	65.000.000.000	(265.286.895)	(i)	65.000.000.000	-	(i)
9	Công ty Vinaconex 1 (ii) (iv)	58.803.000.000	-	80.717.835.200	63.629.128.791	-	91.800.000.000
10	Công ty Vinaconex Sài Gòn (iv)	49.871.720.000	(36.782.481.153)	(i)	51.589.090.505	(31.268.343.318)	(i)
11	Công ty Nước sạch Sapa (iii)	58.063.500.000	-	(i)	50.490.000.000	-	(i)
12	Công ty Viwaco (ii)	42.840.000.000	-	416.160.000.000	42.880.769.436	-	131.376.000.000
13	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
14	Công ty Vinaconex 17 (iv)	13.849.719.596	(5.035.449.388)	(i)	14.402.806.485	-	(i)
15	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
16	Công ty Vinaconex 16 (iv)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.565.440.415	(8.565.440.415)	(i)
17	Công ty Vinaconsult (ii) (iv)	6.426.000.000	(6.426.000.000)	8.976.000.000	6.799.399.132	(6.799.399.132)	5.610.000.000
18	Công ty Vinaconex 4 (ii)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
19	Công ty Vinaconex ITC (Thuyết minh số 4)	1.629.550.858.800	-	2.409.750.000.000	-	-	-
20	Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	-	-	-	110.000.000.000	(4.020.066.181)	(i)
21	Công ty Vinasinco (Thuyết minh số 4)	-	-	-	27.270.541.550	-	(i)
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.425.617.891.549</b>	<b>(72.491.238.230)</b>		<b>3.942.381.935.359</b>	<b>(64.893.033.695)</b>	

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này 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 con này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (iii) Trong năm, Tổng Công ty đã góp bổ sung vốn điều lệ tại Công ty Nước sạch Sapa với số tiền là 7.573.500.000 VND.
- (iv) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm giá trị đầu tư tại một số công ty con (tương ứng với điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối - Thuyết minh số 27) liên quan đến giá trị cổ tức đã nhận được và được chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty con phát sinh trước thời điểm cổ phần hóa Tổng Công ty trong các năm trước đây.

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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

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
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc (i)	12.500.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%	10.500.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>-</b>				<b>10.500.000.000</b>	<b>-</b>			

- (i) Công ty TNHH Bê tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 6 tháng 9 năm 2021. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.

Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.3 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

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
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	600.000.000.000	(265.928.522.845)	(i)	30%	30%	600.000.000.000	(212.828.774.079)	(i)	30%	30%
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")	200.000.000.000	-	(i)	40%	40%	142.720.000.000	-	(i)	40%	40%
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	104.227.700.000	-	(i)	21%	21%	104.227.700.000	-	(i)	21%	21%
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	90.000.000.000	-	(i)	45%	45%	-	-	-	-	-
Công ty Vinasinco (Thuyết minh số 4)	67.740.180.517	-	(i)	42,91%	42,91%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	22.602.930.000	-	24.714.864.000	36%	36%	23.503.462.411	-	38.957.328.000	36%	36%
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex ("Công ty Vinaconex MEC") (ii)	13.260.000.000	-	28.537.600.000	44,2%	44,2%	13.260.000.000	-	24.928.800.000	44%	44%
Công ty Vinaconex ITC (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	492.800.000.000	(60.775.081.586)	2.414.720.000.000	23,47%	23,47%
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Đô thị Vĩnh Phúc (Thuyết minh số 4)	-	-	-	0%	0%	46.000.000.000	-	(i)	20%	20%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.097.830.810.517</b>	<b>(265.928.522.845)</b>				<b>1.422.511.162.411</b>	<b>(273.603.855.665)</b>			

- (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 kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (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 36.



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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.4 Đầu tư 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 ("Công ty VIDIFI")	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 ("Công ty 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 Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung ("Công ty Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung")	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 ("Công ty Vinaconex 21") (ii)	362.205.882	(229.605.882)	132.600.000	0,33%	0,33%	362.205.882	-	542.100.000	0,33%	0,33%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.207.205.882</b>	<b>(40.229.605.882)</b>				<b>65.211.205.882</b>	<b>(40.000.000.000)</b>			

- (i) Tổng Công ty không 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 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	13.251.906.026	13.586.266.433
Chi phí thuê đất	3.613.978.863	4.134.147.790
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.024.250.902	853.582.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.890.135.791</u></b>	<b><u>18.573.997.052</u></b>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn	860.641.653.978	769.770.694.750
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	218.732.049.445	250.167.853.083
- Các nhà cung cấp khác	641.909.604.533	519.602.841.667
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.414.017.354.797	994.977.270.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.274.659.008.775</u></b>	<b><u>1.764.747.965.478</u></b>

**19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.579.731.560.114	2.328.915.191.574
- 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 đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	217.649.335.291	101.148.612.000
- 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	927.517.504.572	1.025.750.935.303
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	18.516.666	1.289.659.822.980
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.579.750.076.780</u></b>	<b><u>3.618.575.014.554</u></b>





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

**20. 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
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	615.346.051.083	(615.346.051.083)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.079.742.331	40.061.973.452	(38.949.130.513)	16.192.585.270
Thuế thu nhập cá nhân	2.250.119.820	17.908.975.232	(18.305.342.255)	1.853.752.797
Tiền sử dụng đất	-	6.909.258.634	(6.909.258.634)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.329.862.151</b>	<b>680.226.258.401</b>	<b>(679.509.782.485)</b>	<b>18.046.338.067</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Thuế giá trị gia tăng	-	449.706.530	-	449.706.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.863.671.656	-	(3.315.984.074)	3.547.687.582
Thuế khác	4.210.621.215	-	(4.210.621.215)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.915.519.750</b>	<b>449.706.530</b>	<b>(7.526.605.289)</b>	<b>13.838.620.991</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	668.090.540.411	491.966.044.342
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	17.371.471.401	41.207.277.619
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.055.719.737	3.068.490.107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>691.517.731.549</b>	<b>536.241.812.068</b>

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	854.450.700.145	754.602.955.693
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	82.961.103.352	78.823.850.209
Cổ tức phải trả	3.233.316.914	2.834.692.474
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	176.065.071.821	117.645.121.231
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.116.710.192.232</b>	<b>953.906.619.607</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>534.919.964.747</i>	<i>527.670.322.715</i>
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>581.790.227.485</i>	<i>426.236.296.892</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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	<u>26.857.371.248</u>	<u>24.812.397.798</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.857.371.248</u></b>	<b><u>24.812.397.798</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	<u>408.461.775.739</u>	<u>431.072.841.919</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>408.461.775.739</u></b>	<b><u>431.072.841.919</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>9.830.353.264</i>	<i>10.601.218.579</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>425.488.793.723</i>	<i>445.284.021.138</i>



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

**24. VAY**

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
		Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngắn hạn ngân hàng	24.1	3.203.927.626.823	6.777.420.221.237	(6.692.992.995.114)	3.288.354.852.946
Vay ngắn hạn bên liên quan	35	133.000.000.000	395.000.000.000	(86.160.000.000)	441.840.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	24.2	240.000.000.000	216.617.724.441	(240.000.000.000)	216.617.724.441
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	24.4	-	7.923.760.860	-	7.923.760.860
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	24.3	-	220.000.000.000	-	220.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.576.927.626.823</b>	<b>7.616.961.706.538</b>	<b>(7.019.152.995.114)</b>	<b>4.174.736.338.247</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay dài hạn ngân hàng	24.2	420.000.000.000	565.002.630.939	(216.617.724.441)	768.384.906.498
Nợ thuê tài chính	24.4	-	39.618.804.349	(7.923.760.860)	31.695.043.489
Trái phiếu phát hành	24.3	4.685.718.307.622	3.243.949.269	(1.120.000.000.000)	3.568.962.256.891
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.105.718.307.622</b>	<b>607.865.384.557</b>	<b>(1.344.541.485.301)</b>	<b>4.369.042.206.878</b>

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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.1 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 trong năm (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	1.461.189.690.913	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2023 đến ngày 19 tháng 9 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	6,1 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	538.367.071.115	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 9 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	6,1 - 8,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15)
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 (Thuyết minh số 16); trường học Lý Thái Tổ của Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty; và một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6)
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 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	322.047.039.100	Ngày 27 tháng 1 năm 2023. Lãi trả hàng tháng.	5,1 – 9,14	Tín chấp
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 trả hàng tháng.	6,7	Một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.288.354.852.946</u></b>			



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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất trong năm (%/năm)	Tài sản đảm bảo
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 của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh ( <i>Thuyết minh số 11</i> )
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.617.724.441</i>			
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 ( <i>Thuyết minh số 17</i> ) và trường học Lý Thái Tổ của Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty.
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>31.250.000.000</i>			
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.	11,90	Quyền sử dụng đất tại Dự án Phú Yên ( <i>Thuyết minh số 11</i> )
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>168.750.000.000</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>985.002.630.939</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>216.617.724.441</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>768.384.906.498</i>			

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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu phát hành**

<i>Trái chủ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất trong năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.200.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2028.	8,5% - 8,7%/năm	Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty 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 ITC tại các thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(8.565.115.370)</i>			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.600.000.000.000	Tháng 6 năm 2024.	10,5%/năm	Cổ phiếu của Tổng Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings – Công ty mẹ của Tổng Công Ty.
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(2.472.627.739)</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.788.962.256.891</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>220.000.000.000</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>3.568.962.256.891</i>			



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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.4 Nợ thuê tài chính**

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
<b>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Từ 1 năm trở xuống	11.152.422.024	3.228.661.164	7.923.760.860	-	-	-
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Từ 1 - 5 năm	38.113.045.608	6.418.002.119	31.695.043.489	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.265.467.632</b>	<b>9.646.663.283</b>	<b>39.618.804.349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

**25. NGUỒN KINH PHÍ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	100.838.891.063	110.608.975.813
Chi sự nghiệp	(3.835.147.224)	(9.770.084.750)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>97.003.743.839</u></b>	<b><u>100.838.891.063</u></b>

**26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	64.394.899.843	44.600.302.843
Trích lập trong năm ( <i>Thuyết minh số 27.1</i> )	-	55.955.000.000
Sử dụng trong năm	(3.901.200.000)	(36.160.403.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>60.493.699.843</u></b>	<b><u>64.394.899.843</u></b>





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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	4.417.106.730.000	355.104.902.000	(1.643.647.604.340)	801.028.234.144	1.933.541.473.316	5.863.133.735.120
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	757.372.720.127	757.372.720.127
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(55.955.000.000)	(55.955.000.000)
- Chia và tạm ứng cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(526.350.784.800)	(526.350.784.800)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	-	(805.000.000)	(805.000.000)
- Chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông	-	(355.104.902.000)	1.514.622.563.915	(801.028.234.144)	(358.489.427.771)	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	16.282.327.575	129.025.040.425	-	-	145.307.368.000
Số cuối năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	-	-	1.749.313.980.872	6.182.703.038.447
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	-	-	1.749.313.980.872	6.182.703.038.447
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	283.040.407.142	283.040.407.142
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	441.692.050.000	-	-	-	(441.692.050.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	(530.052.810.600)	(530.052.810.600)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (i)	-	-	-	-	(214.615.385)	(214.615.385)
- Điều chỉnh khác (Thuyết minh số 17)	-	-	-	-	(16.487.469.973)	(16.487.469.973)
Số cuối năm	4.858.798.780.000	16.282.327.575	-	-	1.043.907.442.056	5.918.988.549.631

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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

- (i) Tổng Công ty thực hiện chia cổ tức bằng tiền, chia cổ tức bằng cổ phiếu và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát 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 Tổng Công ty ("Nghị quyết 01").

**27.2 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	-
Thặng dư vốn cổ phần	16.282.327.575	16.282.327.575	-	16.282.327.575	16.282.327.575	-
	<b>4.875.081.107.575</b>	<b>4.875.081.107.575</b>	<b>-</b>	<b>4.433.389.057.575</b>	<b>4.433.389.057.575</b>	<b>-</b>

**27.3 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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
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	<b>4.858.798.780.000</b>	<b>4.417.106.730.000</b>
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>971.763.480.600</b>	<b>2.040.973.348.715</b>



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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.4 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>971.763.483.600</b>	<b>2.040.973.348.715</b>
<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	530.052.810.600	-
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	-
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	<b>971.514.136.080</b>	<b>2.523.398.863.335</b>
<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: 1200 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	-

**27.5 Cổ phiếu**

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



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

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>7.531.257.438.666</b>	<b>3.295.958.066.841</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	6.902.324.866.289	2.989.136.923.687
<i>Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	341.617.076.236	160.631.720.420
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	158.380.145.475	-
<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác</i>	128.935.350.666	146.189.422.734
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>7.531.257.438.666</b>	<b>3.295.958.066.841</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	4.896.111.774.976	2.311.301.522.711
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	2.635.145.663.690	984.656.544.130

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	358.483.367.630	239.765.388.316
Cổ tức, lợi nhuận được chia	242.270.745.617	161.399.650.843
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	15.028.538.967	621.719.678.726
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.952.991.132	1.712.738.421
Doanh thu tài chính khác	32.346.884	2.443.404.865
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>630.767.990.230</b>	<b>1.027.040.861.171</b>

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.700.984.919.198	2.904.386.774.800
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	341.617.076.236	160.189.721.345
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	124.054.352.919	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	53.654.282.458	53.188.365.837
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.220.310.630.811</b>	<b>3.117.764.861.982</b>



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

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	111.161.805.655	82.766.867.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.317.642.656	5.274.965.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.910.874.153	13.104.672.815
Chi phí vận phòng phẩm	3.576.014.219	6.478.386.694
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(169.845.691.237)	(192.217.055.381)
Chi phí khác	73.109.660.730	54.496.695.643
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.230.306.176</u></b>	<b><u>(30.095.466.759)</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	615.630.091.975	364.730.178.330
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	152.477.597	(127.679.191.527)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	9.357.952.439
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	76.708.189.223
Chi phí tài chính khác	6.747.651.093	3.209.780.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>622.530.220.665</u></b>	<b><u>326.326.909.274</u></b>

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	67.557.210.580	136.363.636
Các khoản khác	1.445.381.924	155.009.934
	<u>69.002.592.504</u>	<u>291.373.570</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản bồi thường	23.398.304.336	-
Các khoản khác	241.065.727	373.867.508
	<u>23.639.370.063</u>	<u>373.867.508</u>
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b><u>45.363.222.441</u></b>	<b><u>(82.493.938)</u></b>

**33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	221.123.900.670	147.611.081.155
Chi phí khấu hao tài sản	53.751.996.341	40.653.197.423
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản	6.568.117.789.795	2.456.567.968.591
Hoàn nhập dự phòng	(169.845.691.237)	(192.217.055.381)
Chi phí khác	1.047.166.809.072	1.228.283.984.296
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.720.314.804.641</u></b>	<b><u>3.680.899.176.084</u></b>



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

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.061.973.452	141.184.008.635
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.519.912.389	10.342.320.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>42.581.885.841</u></b>	<b><u>151.526.329.450</u></b>

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	325.622.292.983	908.899.049.577
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	65.124.458.597	181.779.809.915
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.417.872.554	(136.693.484)
Chi phí không được khấu trừ khác	24.493.703.813	2.163.143.188
Thu nhập không chịu thuế	(48.454.149.123)	(32.279.930.169)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>42.581.885.841</u></b>	<b><u>151.526.329.450</u></b>

**34.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

### 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

#### 34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
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)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>10.693.985.066</b>	<b>13.213.897.455</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(2.519.912.389)</b>	<b>(10.342.320.815)</b>

#### 34.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty 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 theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP. 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 có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2021		Chi phí lãi vay chưa được trừ đã được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2022		Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2022
				Chi phí lãi vay chưa được trừ	Chi phí lãi vay chưa được trừ	Chi phí lãi vay chưa được trừ	Chi phí lãi vay chưa được trừ	
2022	2027	(i)	79.799.386.977	-	-	-	79.799.386.977	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>79.799.386.977</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79.799.386.977</b>	

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai quyết toán thuế của Tổng Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. 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 với Tổng Công ty 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 (“Công ty Vinaconex D&I”)	Công ty liên kết gián tiếp
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (HDQT)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HDQT
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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. 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 bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	2.060.115.657.060	1.275.071.869.977
		Góp vốn	-	600.000.000.000
		Thu tiền tạm ứng góp vốn	-	251.134.174.246
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	413.072.694.358	128.545.781.428
		Thu nhập từ cổ tức	28.000.000.000	10.000.000.000
		Lãi vay phải trả	3.563.054.795	-
		Vay	350.000.000.000	-
		Trả vay	81.400.000.000	-
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	156.925.034.056	-
		Góp vốn	-	620.000.000.000
		Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	500.000.000.000
		Cho vay	37.236.773.000	-
		Thu tiền cho vay	33.300.000.000	-
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	1.682.554.608	36.569.734.710
		Chuyên tiền hợp tác đầu tư	-	33.000.000.000
Công ty Vimeco	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	452.728.030.652	115.888.923.632
		Thu nhập từ cổ tức	-	13.366.340.000
		Cho vay	50.031.994.351	-
Công ty Viwaco	Công ty con	Thu tiền cho vay	50.031.994.351	-
		Thu nhập từ cổ tức	20.400.000.000	20.400.000.000
		Vay	-	19.000.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con	Trả vay	-	19.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	15.122.250.000	13.747.500.000
		Vay	-	10.000.000.000
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp	Trả vay	-	10.000.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	7.333.955.457
		Góp vốn bằng tiền	58.650.000.000	15.000.000.000
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết từ ngày 13 tháng 5 năm 2022 và công ty con đến ngày 13 tháng 5 năm 2022	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	3.247.272.728	11.297.272.728
		Mua hàng hóa, dịch vụ	3.922.558.000	5.547.063.261
		Thu nhập từ cổ tức	1.500.000.000	-
		Doanh thu Bất động sản	160.568.125.000	-
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.942.395.074	11.226.405.739
Công ty Nước sạch Sapa	Công ty con	Góp vốn	7.573.500.000	-
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp	Cho vay	278.376.000.000	15.703.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	396.294.439.387	-
		Thu tiền cho vay	223.304.835.616	-



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

**35. 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 bao gồm (tiếp theo):

*Đơn vị tính: VND*

<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 25	Công ty con	Cho vay Thu nhập từ lãi vay Thu nhập từ cổ tức	37.000.000.000 3.825.369.862 4.775.580.000	15.000.000.000 - -
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	55.672.767.113	8.807.950.001
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức Lãi vay phải trả	81.728.514.115 1.287.000.001	35.225.334.843 -
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Thu nhập từ lãi vay Cho vay Thu tiền cho vay	469.465.773.163 6.728.520.438 79.568.000.000 30.300.000.000	273.356.633.344 - 119.432.000.000 21.000.000.000
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	16.859.994.196	236.472.193.346
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	-
Công ty Vinaconsult	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	15.849.784.111	-
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	Vay Trả nợ vay Góp vốn	45.000.000.000 4.760.000.000 57.280.000.000	100.000.000.000 - -
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ trả lãi vay Thu tiền cho vay	57.049.409.695 9.270.347.940	11.629.425.588 149.959.300.600
Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	4.284.230.556	19.454.463.637
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa dịch vụ	15.318.367.791	-
Công ty Vimeco M&T	Công ty con gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	19.938.257.179	-
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất	Ứng trước tiền thi công dự án	38.770.107.050	-
Công ty Nedi 2	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	76.639.725.000	51.093.150.000
Công ty Vinaconex ITC	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty con kể từ ngày này	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ Thu nhập từ lãi vay và lãi trả chậm Chuyển tiền hợp tác đầu tư Nhận ứng trước cho các hợp đồng xây lắp	1.004.386.854.957 - - -	233.950.706.213 19.619.178.082 2.200.000.000.000 732.905.000.000



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

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

*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 đi vay từ các 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 đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 105.337.280.723 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: số dư dự phòng là 135.065.167.047 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.

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

<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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (ITC)	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 và là công ty con kể từ ngày này	Doanh thu xây lắp	488.162.754.315	-
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	Doanh thu xây lắp	208.614.920.892	-
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Doanh thu xây lắp	167.531.187.535	3.051.550.754
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Doanh thu xây lắp	87.209.991.974	-
Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	11.351.830.540	10.724.939.500
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	67.341.289.617	47.997.440.992
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.030.211.974.873</u></b>	<b><u>61.773.931.246</u></b>



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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con	Thi công xây lắp	148.180.983.110	154.738.113.612
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	321.837.695.752	116.650.514.963
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	20.117.247.444	73.879.528.230
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	237.132.859.644	44.971.253.126
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	Thi công xây lắp	67.496.650.000	-
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ cấp cao nhất	Thi công xây lắp	31.357.638.650	-
Các bên liên quan khác		Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	83.798.918.206	47.766.659.364
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>909.921.992.806</b>	<b>438.006.069.295</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Vinaconex 4	Công ty con	Lãi chậm trả	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi vay ứng vốn	48.779.359.894	961.122.834
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia, phải thu khác	37.381.710.506	48.381.710.506
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Hợp tác đầu tư, phí bảo lãnh	17.059.544.543	33.322.891.389
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 chậm trả và cổ tức	-	28.920.000.000
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	16.901.640.622	23.345.007.119
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>192.190.642.159</b>	<b>230.158.820.776</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
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	2.200.000.000.000
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	Hợp tác đầu tư (**)	300.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.500.000.000.000</b>	<b>2.200.000.000.000</b>

(\*) Đây là khoản góp vốn của Tổng Công ty theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa Tổng Công ty và Công ty ITC cho mục đích đầu tư và phát triển phân khu CT02 thuộc Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận dựa theo lợi nhuận của dự án cũng như được đảm bảo từ Công ty ITC mức lợi nhuận tối thiểu trên giá trị khoản vốn đã góp. Tổng Công ty cũng sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh mà Tổng Công ty sẽ thu được từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành như trình bày tại Thuyết minh số 24.3.



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

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

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

(\*\*) Đây là khoản góp vốn của Tổng Công ty theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích đầu tư dự án bất động sản với Công ty Vinaconex Real Estate. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận dựa theo lợi nhuận của dự án bằng tỉ lệ tương ứng với phần vốn kinh doanh thực góp.

**Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 8):**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)		Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
<b>Ngắn hạn</b>						
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	147.700.000.000		5,5%/năm	Ngày 8 tháng 1 năm 2023	Tin chấp
Công ty Vinaconex 4	Công ty con	16.898.252.588		3%- 10%/năm	Năm 2009 và năm 2018	Tin chấp
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	15.000.000.000		12%/năm	Ngày 8 tháng 12 năm 2023	Tin chấp
Công ty Vinaconex 27	Công ty con	14.793.240.557		0%/năm	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Tin chấp
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con	12.000.000.000		5,6 - 6%/năm	Ngày 6 tháng 1 năm 2023	Tin chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	3.936.773.000		0%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tin chấp
Công ty Vinaconex 17	Công ty con	1.133.000.000		0%/năm	Ngày 15 tháng 12 năm 2011	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>211.461.266.145</b>				

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm		Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
		(VND)	(USD)			
<b>Dài hạn</b>						
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	475.924.221.753	20.334.297.02	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	Tin chấp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	91.000.000.000		0%/năm	Ngày 19 tháng 10 năm 2025	Tin chấp
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	37.000.000.000		12%/năm	Ngày 12 tháng 5 năm 2024	Tin chấp
Công ty Vinaconex 17	Công ty con	5.711.062.500		8,1%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>609.635.284.253</b>				

Trong đó:  
Dư nợ đến hạn trả 475.924.221.753  
Dư nợ dài hạn 133.711.062.500



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

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

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

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)**

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	967.692.442.788	623.782.601.515	
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	265.764.931.442	160.631.254.897	
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	65.559.699.609	80.922.804.452	
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	60.923.121.943	69.101.635.290	
Công ty Vinaconex 16	Công ty con	Thi công xây lắp	-	31.835.672.874	
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Thi công xây lắp	6.067.541.562	5.766.331.751	
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con	Thi công xây lắp	7.474.854.472	10.080.086.417	
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	40.534.762.981	12.856.883.532	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.414.017.354.797</b>	<b>994.977.270.728</b>	

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)**

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	-	725.331.794.852	
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	-	260.182.301.794	
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp	Thi công xây lắp	-	192.049.940.110	
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	Thi công xây lắp	-	111.968.608.812	
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	18.516.666	127.177.412	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>18.516.666</b>	<b>1.289.659.822.980</b>	

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)**

Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Hợp tác đầu tư (*)	500.000.000.000	500.000.000.000	
Công ty Vimeco	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	12.861.047.890	14.197.860.405	
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	4.174.330.062	4.638.144.513	
Công ty Vinaconex 16	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.912.595.846	5.613.760.413	
Các bên liên quan khác	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	11.971.990.949	3.220.557.384	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>534.919.964.747</b>	<b>527.670.322.715</b>	

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

**Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 23)**

Công ty NEDI2	Công ty con	Cho thuê văn phòng	9.745.452.265	10.056.116.522	
Các bên liên quan khác		Cho thuê văn phòng	84.900.999	545.102.057	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.830.353.264</b>	<b>10.601.218.579</b>	



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

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

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

*Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 24)*

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinaconex CM	268.600.000.000	Ngày 28 tháng 7 năm 2023	7,5	Tín chấp
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	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
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	33.000.000.000	Ngày 17 tháng 7 năm 2023	3,9	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>441.840.000.000</u></b>			

Tổng Công ty có khoản trái phiếu phát hành được đảm bảo bằng cổ phiếu của Tổng Công ty 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 24.3.

**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:

	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>11.924.163.677</u></b>	<b><u>10.645.440.000</u></b>

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

	Năm nay	Năm trước
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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. CÁC CAM KẾT

#### Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng và để phát triển các dự án bất động sản 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.520.187.825	4.846.295.589
Trên 1 - 5 năm	18.080.751.300	18.080.751.300
Trên 5 năm	94.648.802.421	96.921.452.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.249.741.546</b>	<b>119.848.499.300</b>

#### Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, diện tích kinh doanh 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	120.852.789.622	123.137.272.035
Trên 1 - 5 năm	225.048.050.641	248.247.214.550
Trên 5 năm	258.201.934.992	276.034.844.606
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>604.102.775.255</b>	<b>647.419.331.191</b>

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 4.035 tỷ VND.

#### 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
2	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>143.392.500.000</b>

### 37. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.458	2.097.760
- Yên Nhật (JPY)	738.361	741.384
- Euro (EUR)	306	321





## **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](https://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](https://ey.com).

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)