TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hai Bà Trưng, CN=TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100106338
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024.03.30 10:50:21+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Hà Nội - Tháng 3 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Công ty hiện đang bị đưa vào diện cảnh cáo theo Quyết định số 353/QĐ-SGDHN ngày 06/4/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đỗ Quý	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất . Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Đỗ Quý
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 197/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP, được lập ngày 28/3/2024, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 31/12/2023, số dư công nợ phải thu (Mã số 131, 132,136,216) tại các Công ty con chưa đối chiếu, xác nhận là 74,37 tỷ VND (tại ngày 01/01/2023 bao gồm tại Công ty mẹ và các công ty con là 326,57 tỷ VND), việc xác định dự phòng các khoản phải thu quá hạn thanh toán cần trích lập do Ban lãnh đạo các Công ty con tự xác định; số dư công nợ phải trả (Mã số 311, 312, 319) chưa được đối chiếu, xác nhận tại các Công ty con là 160,2 tỷ VND (tại ngày 01/01/2023 bao gồm Công ty mẹ và các Công ty con là 215,34 tỷ VND); số dư khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" (mã số 261) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ chưa được phân bổ vào chi phí các năm trước đó là 2,55 tỷ VND (tại ngày 01/01/2023 là 4,9 tỷ VND). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với tính hiện hữu đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả này, các khoản dự phòng cần trích lập theo các quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các khoản phải thu quá hạn thanh toán. Do đó, Chúng tôi không thể xác định được số liệu cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tổng Công ty hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.12 và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được Ban lãnh đạo Tổng Công ty trình bày theo phương pháp giá gốc. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến đối với giá trị cần phải phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.12 và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được lập trên cơ sở giá trị hợp lý do Ban lãnh đạo Tổng Công ty tự xác định. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến đối với các khoản đầu tư này, cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Giấy ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**5.478.439.759.990**	**6.265.914.136.701**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**598.869.924.255**	**519.864.212.506**
1. Tiền	111		562.885.105.545	493.210.704.072
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.984.818.710	26.653.508.434
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**44.843.122.517**	**82.273.513.977**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	100.000.000	100.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	44.743.122.517	82.173.513.977
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.119.294.414.037**	**4.005.706.910.154**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.019.132.441.010	2.794.422.734.419
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	595.200.011.555	749.220.453.565
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	667.567.988.492	621.145.057.181
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(162.606.027.020)	(159.081.335.011)
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**1.610.374.667.834**	**1.642.464.138.894**
1. Hàng tồn kho	141		1.610.417.324.861	1.642.506.795.921
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**105.057.631.347**	**15.605.361.170**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	2.710.568.757	3.078.237.900
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		92.578.912.589	11.818.422.291
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.768.150.001	708.700.979
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**1.292.182.402.422**	**1.326.429.401.521**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.677.500.000**	**2.037.500.000**
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.677.500.000	2.037.500.000
II. Tài sản cố định	**220**		**57.609.092.291**	**54.647.373.015**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	54.543.632.608	53.209.339.682
- Nguyên giá	*222*		*180.991.768.429*	*175.945.203.777*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(126.448.135.821)*	*(122.735.864.095)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		1.666.801.350	-
- Nguyên giá	*225*		*2.036.363.636*	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(369.562.286)*	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.398.658.333	1.438.033.333
- Nguyên giá	*228*		*1.918.700.000*	*1.918.700.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(520.041.667)*	*(480.666.667)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	5.10	**426.408.610.300**	**437.703.083.392**
1. Nguyên giá	231		553.858.567.429	552.470.659.526
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(127.449.957.129)	(114.767.576.134)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**560.150.000**	**1.553.358.597**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	560.150.000	1.553.358.597
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**795.190.512.134**	**795.190.512.134**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.12	376.958.757.352	376.958.757.352
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.12	457.024.236.796	457.024.236.796
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.12	(38.792.482.014)	(38.792.482.014)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**9.736.537.697**	**35.297.574.383**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	9.383.889.733	34.944.926.419
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		352.647.964	352.647.964
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**6.770.622.162.412**	**7.592.343.538.222**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**5.153.515.658.039**	**5.958.099.110.672**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.792.552.956.520**	**4.749.666.369.409**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.223.796.401.290	1.085.468.376.497
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	709.500.536.390	352.627.479.280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	137.572.522.579	205.844.240.123
4. Phải trả người lao động	314		16.353.738.052	22.987.163.326
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.192.084.142.798	1.431.636.572.003
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	126.464.303.801	184.172.535.961
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	557.440.404.632	515.539.413.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	806.438.423.528	928.761.477.129
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		11.466.982.998	12.617.170.154
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11.435.500.452	10.011.941.119
II. Nợ dài hạn	**330**		**360.962.701.519**	**1.208.432.741.263**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	358.696.194.248	1.207.475.324.899
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	150.000.000	150.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1.309.090.907	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		807.416.364	807.416.364
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**1.617.106.504.373**	**1.634.244.427.550**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.21**	**1.617.106.504.373**	**1.634.244.427.550**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.410.480.000.000*	*1.410.480.000.000*
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.867.578.059	3.867.578.059
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		69.939.947.675	66.667.064.009
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.683.065.611	49.390.502.586
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(13.241.985.625)*	*(12.343.687.114)*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*43.925.051.236*	*61.734.189.700*
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		139.454.287.098	141.157.656.966
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**6.770.622.162.412**	**7.592.343.538.222**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.967.066.544.731	3.217.509.859.584
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		712.611.878	186.449.467
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.966.353.932.853	3.217.323.410.117
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.758.042.783.934	2.968.647.429.546
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**208.311.148.919**	**248.675.980.571**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.440.969.215	12.436.205.250
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	51.013.775.324	21.618.530.563
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*51.013.775.324*	*21.618.530.563*
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	-	212.149.587
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	99.899.163.572	119.000.340.393
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**70.839.179.238**	**120.281.165.278**
12.	Thu nhập khác	31	6.6	27.859.513.491	30.859.348.792
13.	Chi phí khác	32	6.6	28.096.390.459	46.385.392.012
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**(236.876.968)**	**(15.526.043.220)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**70.602.302.270**	**104.755.122.058**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	23.596.872.742	37.454.775.048
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**47.005.429.528**	**67.300.347.010**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		43.925.051.236	61.734.189.700
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			3.080.378.292	5.566.157.310
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	319	407

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**		**70.602.302.270**	**104.755.122.058**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		18.781.276.448	20.819.499.414
	- Các khoản dự phòng	03		3.524.692.009	9.042.539.689
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.665.514.669)	(13.013.977.977)
	- Chi phí lãi vay	06		51.013.775.324	21.618.530.563
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**130.256.531.382**	**143.221.713.747**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		795.832.446.135	(194.477.359.314)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.089.471.060	(154.230.611.187)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(675.935.210.436)	667.490.233.829
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		25.928.705.829	20.926.449.749
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(58.735.236.902)	(21.618.530.563)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(36.558.932.213)	(32.576.816.834)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.015.991.550)	(2.609.308.384)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**208.861.783.305**	**426.125.771.043**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.067.406.132)	(3.661.724.956)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		224.545.454	577.772.727
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(6.092.338.735)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37.430.391.460	5.630.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(650.000.000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.511.387.868	12.549.632.215
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**51.098.918.650**	**8.353.341.251**

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
3.	Tiền thu từ cho vay	33		1.041.522.223.195	800.036.341.654
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.162.536.185.889)	(908.053.880.553)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(59.941.027.512)	(64.097.598.059)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(180.954.990.206)**	**(172.115.136.958)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**79.005.711.749**	**262.363.975.336**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**519.864.212.506**	**257.500.237.170**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**598.869.924.255**	**519.864.212.506**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Công ty hiện đang bị đưa vào diện cảnh cáo theo Quyết định số 353/QĐ-SGDHN ngày 06/4/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Tổng số lao động tại Tổng Công ty ngày 31/12/2023 là 486 người (tại ngày 31/12/2022 là 515 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc, Công ty con, liên doanh liên kết như sau:

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

Trong năm 2023, Công ty đã chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP- HANCORP1 theo Thông báo số 453884/23 ngày 14/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và chấm dứt hoạt động của Trung tâm Quản lý điều hành Dự án Xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP theo Thông báo số 484101/23 ngày 29/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	50,36%	50,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây hồ	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh dịch vụ thương mại và xây dựng	50,09%	50,09%
Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	95,52%	95,52%
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH MTV Hantech	Hà Nội	Thi công xây dựng	100 %	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	Thi công xây dựng và dịch vụ	51,00%	51,00%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Hancorp	Hà Nội	Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng	27,73%	27,73%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Thanh Hóa	Xây dựng, Tư vấn thiết kế	46,07%	46,07%
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Hà Nội	Tư vấn, thiết kế	36%	36%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Hà Nội	Xây dựng	30%	30%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Hà Nội	Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng	28,53%	28,53%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	Hà Nội	Xây dựng	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	Hà Nội	Xây dựng, Bất động sản, Tư vấn, quản lý bất động sản	27%	27%
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Hà Nội	Kinh doanh Khách sạn	25%	25%
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Hà Nội	Tư vấn	25%	25%
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	44%	44%
Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Hà Nội	Xây dựng	20%	20%

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,…): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2023.

(ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2023.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ tối đa không quá 10 năm. Năm 2020, Chính phủ có ban hành Nghị định số 140/2020/NĐ-CP quy định: "*Đối với các doanh nghiệp cổ phần hóa trước thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2018 đã tính toán, xác định giá trị lợi thế kinh doanh vào giá trị doanh nghiệp thì Công ty cổ phần tiếp tục phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh vào chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian tối đa không quá 03 năm kể từ ngày Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.*". Do đó, Tổng Công ty thực hiện phân bổ giá trị còn lại cho thời gian 3 năm kể từ năm 2021. Tại thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty đã phân bổ hết giá trị lợi thế kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và Văn bản số 2111/BXD-KHTC ngày 25/5/2023 của Bộ Xây dựng.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Giảm giá hàng bán: Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	18.683.155.364	17.450.202.076
Tiền gửi ngân hàng	544.201.950.181	475.760.501.996
Các khoản tương đương tiền	35.984.818.710	26.653.508.434
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	*35.984.818.710*	*26.653.508.434*
Tổng	**598.869.924.255**	**519.864.212.506**

(*): Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng TMCP lãi suất từ 4,75%/năm đến 6%/năm.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**44.843.122.517**	**44.843.122.517**	**82.273.513.977**	**82.273.513.977**
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	44.743.122.517	44.743.122.517	82.173.513.977	82.173.513.977
- Chứng khoán kinh doanh (**)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Tổng	**44.843.122.517**	**44.843.122.517**	**82.273.513.977**	**82.273.513.977**

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

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

+ Đơn vị phát hành: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;
+ Ngày phát hành: 25/12/2018
+ Số lượng: 100 trái phiếu; mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu
+ Kỳ hạn: 10 năm;
+ Lãi suất: thả nổi có điều chỉnh định kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**2.019.132.441.010**	**2.794.422.734.419**
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	382.429.721.909	412.199.458.887
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	216.405.627.700	216.405.627.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.777.159.998	48.777.159.998
Ban quản lý dự án Giao thông khu vực Cảng Cái Mép -Thị Vải	17.264.072.544	31.320.649.857
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.176.864.645	10.251.615.565
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	21.398.653.706	82.279.943.200
Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	1.345.909.060	38.709.817.149
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (*)	42.715.191	311.820.718.538
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	100.048.699.111
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	253.942.219.942	357.409.420.198
Công ty cổ phần thương mại Ngôi nhà mới	39.506.649.904	43.249.297.159
Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hà Nội	40.913.143.810	52.730.898.342
Công ty CP Intimex Việt Nam	9.408.065.075	9.583.125.802
Tập đoàn Vingroup- CTY CP	3.321.086.482	79.814.815.989
Công ty cổ phần phát triển BĐS Hoa Đất	13.311.018.152	24.911.006.930
Công ty cổ phần Việt Nhân Bắc Ninh	938.975.665	4.855.753.914
CTY TNHH đầu tư và PT đô thị Gia Lâm	10.229.599.763	17.362.082.480
Công ty CP tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO	17.562.512.228	25.945.556.935
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	163.596.082.708	259.828.243.034
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	25.908.817.239
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	642.604.846.178	641.010.026.392
Tổng	**2.019.132.441.010**	**2.794.422.734.419**
Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan ***(chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***15.626.977.113***	***25.187.814.764***

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Hancorp	106.510.895.110	106.510.895.110
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	65.938.512.876	63.619.786.552
Công ty Cổ phần Hasky	31.421.324.918	34.042.011.266
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	50.417.419.000	50.417.419.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	29.161.327.815
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	49.504.647.264
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Hancorp 5	12.277.662.123	21.333.208.123
Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	5.736.943.402	7.473.886.804
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	2.620.278.275	3.614.304.399
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Tân Cảng	634.503.200	19.632.045.000
Công ty TNHH kỹ thuật xây dựng E-Power	-	14.832.664.982
Các đối tượng khác	290.481.144.836	349.078.257.250
Tổng	**595.200.011.555**	**749.220.453.565**
Trong đó trả trước người bán là các bên liên quan ***(chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***131.021.255.052***	***215.282.907.307***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Ngắn hạn	**667.567.988.492**	**(97.304.610.706)**	**621.145.057.181**	**(97.304.610.706)**
- Tạm ứng	85.796.597.773	-	91.386.328.830	-
- Ký cược, ký quỹ	264.930.174	-	1.208.572.634	-
- Phải thu khác	581.506.460.545	(97.304.610.706)	528.550.155.717	(97.304.610.706)
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	*29.773.759.161*	*(14.852.252.980)*	*29.773.759.161*	*(14.852.252.980)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmak	*7.196.409.464*	-	*6.515.595.170*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	*3.516.880.955*	-	*3.510.460.166*	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	*4.622.094.541*	-	*4.622.094.541*	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	*1.553.589.360*	-	*1.683.975.636*	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	*1.679.877.067*	-	*1.550.727.067*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (*)	-	-	*2.305.000.643*	-
Công ty Cổ phần Kinh Bắc (*)	*122.931.210.970*	-	*106.271.735.103*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TASECO Hồ Tây (*)	-	-	*3.363.574.480*	-
Công ty Cổ phần Phát triển TN (*)	*86.074.997.486*	-	*74.410.626.178*	-
Công ty cổ phần Hancorp	*39.073.331.000*	-	*34.947.589.933*	-
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xí nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	*18.518.066.764*	-	*16.235.594.646*	-
Các khoản phải thu khác	*266.566.243.777*	*(82.452.357.726)*	*243.359.422.993*	*(82.452.357.726)*
Dài hạn	**2.677.500.000**	**-**	**2.037.500.000**	**-**
Ký cược, ký quỹ	2.677.500.000	-	2.037.500.000	-
Tổng	**670.245.488.492**	**(97.304.610.706)**	**623.182.557.181**	**(97.304.610.706)**
Trong đó phải thu khác là các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***158.427.862.525***	***(14.852.252.980)***	***154.326.942.348***	***(14.852.252.980)***

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.6 Nợ phải thu quá hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển xây dựng	33.429.921.970	17.429.921.970	33.429.921.970	17.429.921.970
Công ty CP xây dựng Hancorp.2	70.920.622.916	16.785.938.128	70.920.622.916	16.785.938.128
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.773.759.161	14.921.506.181	29.773.759.161	14.921.506.181
Công ty TNHH MTV Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	25.908.817.239	8.356.116.687
Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	-	7.439.869.743	-
Các đối tượng khác	57.945.698.595	13.675.296.325	68.280.210.444	19.178.383.496
Tổng	**225.418.689.624**	**62.812.662.604**	**235.753.201.473**	**76.671.866.462**

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.926.124.151	-	6.656.408.536	-
Công cụ, dụng cụ	356.882.469	-	410.324.765	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.583.401.511.117	(42.657.027)	1.610.873.041.428	(42.657.027)
Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
Hàng hóa	23.971.841.219	-	23.806.055.287	-
Tổng	**1.610.417.324.861**	**(42.657.027)**	**1.642.506.795.921**	**(42.657.027)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án đầu tư bất động sản	**923.630.321.777**	-	**1.001.375.177.403**	-
Các hạng mục tại dự án Ngoại giao đoàn	575.208.281.951	-	647.848.878.561	-
Dự án Nhà ở cao tầng N01-T8-NGĐ	*13.342.190.275*	-	*497.211.251*	-
Nhà ở cao tầng N01, N02 - Khu Ngoại giao đoàn	*81.330.480.413*	-	*81.330.480.413*	-
Dự án BT1 đến BT6 Ngoại giao đoàn	*77.668.604.419*	-	*77.671.272.419*	-
Khu công cộng CC1-CC5A Ngoại giao đoàn	*97.200.636.201*	-	*93.883.014.384*	-
Lô đất NT1, NT2, TH1, TH2 Khu Ngoại giao đoàn	*112.801.349.024*	-	*111.361.630.786*	-
Bãi đỗ xe (P1, P2) - Khu Ngoại giao đoàn	*35.062.432.174*	-	*33.367.233.874*	-
Tòa nhà hỗn hợp N01 - T6, T7 Ngoại giao đoàn	*110.757.673.489*	-	*214.294.277.213*	-
Các hạng mục khác tại Dự án Ngoại giao đoàn	*47.044.915.956*	-	*35.443.758.221*	-
Dự án khu dân cư Nhơn Trạch, Đồng Nai	-	-	909.966.943	-
Dự án Quế Võ 18ha	166.563.292.936	-	172.422.899.822	-
Dự án Quế Võ 9,9ha	148.278.134.858	-	148.278.134.858	-
Dự án ĐTXD hạ tầng Khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)	33.580.612.032	-	31.915.297.219	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các công trình xây lắp	**659.771.189.340**	**(42.657.027)**	**609.497.864.025**	**(42.657.027)**
TT điều dưỡng và phục hồi CN TP HCM	21.415.252.007	-	14.258.057.868	-
Gói thầu 12-T3TSN	92.122.192.367	-	-	-
Đường ĐT382B- song hành cao tốc 5B (đoạn Hưng Yên)	384.597.966	-	2.281.111.206	-
Thi công các tuyến đường còn lại Dream City Hưng Yên (VHOP2)HĐ 0111/2021	16.361.981.630	-	47.374.966.005	-
Thi công 172 căn thấp tầng đợt 6, 7 (Hợp đồng 2502/2022) Dream City Hưng Yên	20.138.488.446	-	26.882.816.800	-
Thi công 98 căn khu Mẫu Đơn Vincom Thanh Hóa (HĐ số 0504/2022)	2.417.216.930	-	23.420.522.036	-
Các công trình khác	506.931.459.994	(42.657.027)	495.280.390.110	(42.657.027)
Tổng	**1.583.401.511.117**	**(42.657.027)**	**1.610.873.041.428**	**(42.657.027)**

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

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích 70,1ha
- Tổng mức đầu tư: 486 tỷ đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2023	**78.809.713.904**	**55.546.791.921**	**31.678.309.443**	**9.910.388.509**	**175.945.203.777**
Tăng trong năm	**942.761.561**	**479.550.000**	**5.878.310.909**	**93.190.909**	**7.393.813.379**
Mua trong năm	13.669.879	479.550.000	5.878.310.909	93.190.909	6.464.721.697
Xây dựng cơ bản hoàn thành	929.091.682	-	-	-	929.091.682
Giảm trong năm	**-**	**-**	**2.065.316.000**	**281.932.727**	**2.347.248.727**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.065.316.000	281.932.727	2.347.248.727
Số dư tại 31/12/2023	**79.752.475.465**	**56.026.341.921**	**35.491.304.352**	**9.721.646.691**	**180.991.768.429**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2023	**36.512.512.793**	**53.100.746.043**	**24.148.439.164**	**8.974.166.095**	**122.735.864.095**
Tăng trong năm	**2.917.615.290**	**1.100.171.545**	**1.445.617.434**	**596.116.184**	**6.059.520.453**
Khấu hao trong năm	2.917.615.290	1.100.171.545	1.445.617.434	596.116.184	6.059.520.453
Giảm trong năm	**-**	**-**	**2.065.316.000**	**281.932.727**	**2.347.248.727**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.065.316.000	281.932.727	2.347.248.727
Số dư tại 31/12/2023	**39.430.128.083**	**54.200.917.588**	**23.528.740.598**	**9.288.349.552**	**126.448.135.821**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	**42.297.201.111**	**2.446.045.878**	**7.529.870.279**	**936.222.414**	**53.209.339.682**
Tại 31/12/2023	**40.322.347.382**	**1.825.424.333**	**11.962.563.754**	**433.297.139**	**54.543.632.608**

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là: 21.189.304.727 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 24.275.621.085 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 với giá trị là 117.195.506.041 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 69.508.157.903 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2023	**1.297.200.000**	**621.500.000**	**1.918.700.000**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	**1.297.200.000**	**621.500.000**	**1.918.700.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2023	-	**480.666.667**	**480.666.667**
Tăng trong năm	-	**39.375.000**	**39.375.000**
Khấu hao trong năm	-	39.375.000	39.375.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	-	**520.041.667**	**520.041.667**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2023	**1.297.200.000**	**140.833.333**	**1.438.033.333**
Tại 31/12/2023	**1.297.200.000**	**101.458.333**	**1.398.658.333**

(*): Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2023 là quyền sử dụng đất lâu dài (94m2) tại số 1C5, đường D1, P25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 với giá trị là 189.000.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 189.000.000 VND).

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**552.470.659.526**	**1.387.907.903**	-	**553.858.567.429**
Nhà (*)	544.714.100.557	1.387.907.903		546.102.008.460
Cơ sở hạ tầng (**)	7.756.558.969	-		7.756.558.969
Giá trị hao mòn lũy kế	**114.767.576.134**	**12.682.380.995**	-	**127.449.957.129**
Nhà (*)	114.251.837.037	12.531.729.587	-	126.783.566.624
Cơ sở hạ tầng (**)	515.739.097	150.651.408	-	666.390.505
Giá trị còn lại	**437.703.083.392**	**(11.294.473.092)**	-	**426.408.610.300**
Nhà (*)	430.462.263.520	(11.143.821.684)	-	419.318.441.836
Cơ sở hạ tầng (**)	7.240.819.872	(150.651.408)	-	7.090.168.464

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

(*): Bất động sản đầu tư là nhà gồm:

Bất động sản đầu tư cho thuê

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

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

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

(4) Bãi đỗ xe P2 khu Ngoại giao đoàn.

(5) Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;

(6) Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower;

(7) Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 - T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn;

(8) Diện tích sàn nhà trẻ tại tầng 1,2 tháp Đông, tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

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

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

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

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000
Lắp đặt nhà khung thép 2 tầng khu nhà A	-	993.208.597
Tổng	**560.150.000**	**1.553.358.597**

(*): Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy hoạch giãn dân của UBND xã Cổ Loa, Đông Anh với tổng diện tích là 189 m^2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2023			01/01/2023		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**376.958.757.352**		**(8.576.258.014)**	**376.958.757.352**		**(8.576.258.014)**
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	8.320.000.000			8.320.000.000		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	3.706.000.000		(3.706.000.000)	3.706.000.000		(3.706.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	36,00%	36,00%	2.244.173.657		-	2.244.173.657		-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	9.706.450.571		-	9.706.450.571		-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%	2.845.200.000		(2.845.200.000)	2.845.200.000		(2.845.200.000)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	28,53%	28,53%	17.428.165.112		-	17.428.165.112		-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	28,07%	28,07%	19.087.163.048		-	19.087.163.048		-
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	27,00%	27,00%	10.919.762.009		-	10.919.762.009		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	27,00%	27,00%	19.451.653.582		-	19.451.653.582		-
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	25,00%	25,00%	91.614.451.680		-	91.614.451.680		-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	25,00%	25,00%	3.500.000.000		-	3.500.000.000		-
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (**)	44,00%	44,00%	150.055.737.693		-	150.055.737.693		-
Công ty CP Đầu Tư cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000		-	6.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	11,08%	22,00%	30.800.000.000		(2.025.058.014)	30.800.000.000		(2.025.058.014)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	11,02%	22,00%	1.280.000.000		-	1.280.000.000		-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2023			01/01/2023		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			**457.024.236.796**		**(30.216.224.000)**	**457.024.236.796**		**(30.216.224.000)**
Công ty Cổ phần Bạch đằng	12,97%	12,97%	4.542.847.049		-	4.542.847.049		-
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng	0,97%	0,97%	8.686.787.651		-	8.686.787.651		-
Công ty Cổ phần Thuỷ điện Hùng Lợi Tuyên Quang	15,00%	15,00%	4.500.000.000		(4.500.000.000)	4.500.000.000		(4.500.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK (**)	25,00%	25,00%	32.500.000.000		(19.500.000.000)	32.500.000.000		(19.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ	11,27%	11,27%	83.990.800.000		-	83.990.800.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	30.000.000.000		-	30.000.000.000		-
Công ty Cổ phần ĐT & PTXây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072		-	1.695.579.072		-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Cie - Cmc - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000		-	1.474.200.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859		-	3.488.318.859		-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Gas đô thị	1,16%	1,16%	1.613.940.000		-	1.613.940.000		-
Công ty chứng khoán dầu khí	0,17%	0,17%	690.000.000		-	690.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,06%	8,06%	175.218.750.000		-	175.218.750.000		-
Công ty Cổ phần BOT xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	3.216.224.000		(3.216.224.000)	3.216.224.000		(3.216.224.000)
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%	55.861.727.130		-	55.861.727.130		-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	6,00%	6,00%	43.820.063.035		-	43.820.063.035		-
Công ty Cổ phần đô thị Mộc Châu (***)	15,00%	15,00%	1.000.000.000		-	1.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	9,00%	9,00%	1.725.000.000		-	1.725.000.000		-
Tổng			**833.982.994.148**	**(*)**	**(38.792.482.014)**	**833.982.994.148**	**(*)**	**(38.792.482.014)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

(*): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2023 và ngày 31/12/2022 tương ứng 1.483.080.000 VND (giá cổ phần đóng của tại 29/12/2023) và 1.395.840.000 VND.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) được xác định theo giá đóng của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2023 và ngày 31/12/2022 tương ứng là 880.000.000 đồng (giá cổ phần đóng của tại 29/12/2023) và 550.000.000 đồng.

Tại ngày 31/12/2023, đối với các khoản đầu tư còn lại, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đánh giá giá trị dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác định.

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

(***): Thực hiện Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 04/2/2021 của Hội đồng Quản trị về việc góp vốn điều lệ vào Công ty cổ phần Đô thị Mộc Châu với cam kết góp vốn 15% vốn điều lệ tương đương với 7,5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty góp vốn 1 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 5500630009 ngày 08/01/2021 được cấp bởi Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.13 Chi phí trả trước ngắn dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**2.710.568.757**	**3.078.237.900**
Công cụ dụng cụ phân bổ	2.692.776.757	3.060.445.900
Chi phí chờ phân bổ	17.792.000	17.792.000
Dài hạn	**9.383.889.733**	**34.944.926.419**
Giá trị thương hiệu và giá trị tiềm năng phát triển (theo đánh giá cổ phần hóa)	-	17.971.497.021
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.802.502.146	10.026.767.898
Chi phí sửa chữa	87.664.600	399.217.332
Chi phí phần mềm	-	24.138.056
Phí bảo hiểm	129.864.583	118.673.342
Chi phí khác	3.363.858.404	6.404.632.770
Tổng	**12.094.458.490**	**38.023.164.319**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**1.223.796.401.290**	**1.223.796.401.290**	**1.085.468.376.497**	**1.085.468.376.497**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	4.190.013.813	4.190.013.813	8.028.258.311	8.028.258.311
Coogn ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	14.998.501.641	14.998.501.641	19.622.765.741	19.622.765.741
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	-	-	630.887.000	630.887.000
Công y Cổ phần Nền móng và xây dựng ACC-BVA	6.529.721.953	6.529.721.953	6.529.721.953	6.529.721.953
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.796.360.178	4.796.360.178	8.488.621.240	8.488.621.240
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	55.874.907.212	55.874.907.212	10.160.762.371	10.160.762.371
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	42.536.350	42.536.350	42.536.350	42.536.350
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	61.985.140.689	61.985.140.689	-	-
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	38.148.033.052	38.148.033.052	-	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	23.629.002.863	23.629.002.863	24.962.610.362	24.962.610.362
Công ty Cổ phần VGHAU	20.364.933.606	20.364.933.606	22.474.933.606	22.474.933.606
C.ty CP XD Bảo tàng HCM	24.445.353.822	24.445.353.822	63.325.911.968	63.325.911.968
Công ty CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	27.441.585.171	27.441.585.171	27.136.854.794	27.136.854.794
Các đối tượng khác	941.350.310.940	941.350.310.940	894.064.512.801	894.064.512.801
Tổng	**1.223.796.401.290**	**1.223.796.401.290**	**1.085.468.376.497**	**1.085.468.376.497**
Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*	***105.855.574.510***	***105.855.574.510***	***7.682.563.867***	***7.682.563.867***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.15 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
GT12-XD nhà ga T3-Cảng HKQT TSN (HĐ số: 23088)	258.976.684.747	-
GT 5.10:LĐ tbi-DA Cảng HKQT Long Thành gđ1	131.059.100.125	-
BV 19-8 BCA gói XL03 (HĐ 1011/2023)	111.112.487.280	-
ĐTXD CT mở rộng BV 30-4 BCA	43.447.573.798	-
Cty CP ĐT BĐS Thanh Trì	868.560.250	8.427.188.800
BQL DA ĐT xây dựng tỉnh Đồng Nai	10.826.096.000	12.213.104.000
Tập đoàn Vingroup- Công ty CP	-	15.967.589.597
Công ty cổ phần FECON	17.018.741.162	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Văn Hóa - Xã hội thành phố Hà Nội	-	60.426.672.000
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	13.316.194.175	116.547.149.035
Cục Trang bị và Kho vận - Bộ Công An	-	28.466.665.000
Sở y tế tỉnh Điện Biên	-	20.579.000.000
Bệnh viên Đa khoa Củ Chi	1.265.256.723	8.834.508.391
Các đối tượng khác	121.609.842.130	81.165.602.457
Tổng	**709.500.536.390**	**352.627.479.280**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
a. Thuế và Các khoản phải nộp Nhà nước	**205.844.240.123**	**112.896.776.481**	**181.168.494.025**	**137.572.522.579**
Thuế giá trị gia tăng	49.999.770.022	5.626.439.592	46.766.496.743	8.859.712.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.832.039.054	23.596.872.742	36.558.932.213	869.979.583
Thuế thu nhập cá nhân	771.745.089	2.676.227.982	3.143.407.748	304.565.323
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	59.111.111.743	33.462.254.305	20.989.891.568	71.583.474.480
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	59.941.831.440	55.759.039.272	59.941.027.512	55.759.843.200
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	22.187.742.775	(8.224.057.412)	13.768.738.241	194.947.122
b. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước	**708.700.979**	**-**	**9.059.449.022**	**9.768.150.001**
Thuế giá trị gia tăng	180.201.864	-	2.783.752.364	2.963.954.228
Thuế thu nhập doanh nghiệp	368.507.380	-	6.248.607.327	6.617.114.707
Thuế thu nhập cá nhân	1.298.591	-	3.324.564	4.623.155
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	158.693.144	-	23.764.767	182.457.911

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm soát của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo Quyết định của Cơ quan thuế.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**1.192.084.142.798**	**1.431.636.572.003**
Chí phí lãi vay	-	2.359.964.063
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	841.562.006.575	1.039.019.550.888
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	349.222.136.223	379.739.850.135
Chi phí phải trả khác	1.300.000.000	10.517.206.917
Tổng	**1.192.084.142.798**	**1.431.636.572.003**

5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**126.464.303.801**	**184.172.535.961**
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	71.912.931.902	71.872.022.810
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	3.175.701.036	3.472.396.176
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Doanh thu nhận trước tiền về bán các căn hộ "Dự án Quế Võ"	37.074.507.259	37.074.507.259
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	10.353.390.688	67.805.836.800
Dài hạn	**358.696.194.248**	**1.207.475.324.899**
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	148.845.986.069	152.793.758.985
Tòa nhà hỗn hợp N01T6-T7 khu ngoại giao đoàn (**)	209.850.208.179	1.054.681.565.914
Tổng	**485.160.498.049**	**1.391.647.860.860**

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

(1) Hợp đồng cho thuê ngày 29/11/2012 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

(2) Biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2017 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce.

Tổng giá trị hợp đồng là 218 tỷ, thời hạn cho thuê là 50 năm từ ngày 29/11/2012.

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

(1) Hợp đồng mua bán số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01-T6 ngày 24/3/2021 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco. Tại ngày 31/12/2023, giá trị doanh thu chưa thực hiện của hợp đồng này là 0 VND.

(2) Các hợp đồng mua bán chung cư thuộc Tòa nhà hỗn hợp N01-T6,T7 ký trực tiếp với cá nhân.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.19 Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**557.440.404.632**	**515.539.413.817**
Kinh phí công đoàn	12.129.192.662	13.049.805.862
Bảo hiểm xã hội	1.031.393.338	1.183.230.527
Bảo hiểm y tế	65.210.034	451.021.719
Bảo hiểm thất nghiệp	24.950.455	79.763.886
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	561.228.702	508.456.702
Phải trả lãi vay	27.406.418.713	27.406.418.713
Phải trả, phải nộp khác	516.222.010.728	472.860.716.408
Cổ tức lợi nhuận phải trả	*1.083.986.544*	*2.057.618.091*
Phí bảo trì 2% - Dự án N07	*19.471.628.580*	-
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	*10.790.764.076*	*10.790.764.076*
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi Măng Mỹ Đức (*)	*9.793.145.000*	*9.793.145.000*
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Sahabak (*)	*13.000.000.000*	*13.000.000.000*
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	*28.048.172.268*	-
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)	*284.959.794.440*	*284.959.794.440*
Lãi vay Dự án thực hiện dự án Quế Võ	*6.406.214.516*	*6.406.214.516*
Công ty CP Kinh Bắc	*24.965.631.518*	*16.025.649.957*
C.ty CP phát triển TN	*17.604.713.257*	*11.351.179.715*
Công ty BĐS Tú Minh (***)	*21.831.000.000*	*21.831.000.000*
Các khoản phải trả khác	*78.266.960.529*	*96.645.350.613*
Dài hạn	**150.000.000**	**150.000.000**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	150.000.000	150.000.000
Tổng	**557.590.404.632**	**515.689.413.817**
Trong đó phải trả khác là các bên liên quan ***(chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***2.672.734.041***	***2.622.734.041***

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

(**): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15/07/2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04 tháng 08 tháng 2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land về việc hợp tác đầu tư xây dựng, tổ chức kinh doanh, chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bán sản phẩm nhằm mục đích mang lại lợi nhuận của Dự án " Khu đô thị mới Quế Võ I - Bắc Ninh tại huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh". Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ góp 5%, Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land góp 95%. Lợi nhuận và rủi ro được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Vay	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**806.438.423.528**	**806.438.423.528**	**1.039.485.859.559**	**1.161.808.913.160**	**928.761.477.129**	**928.761.477.129**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	296.360.376.908	296.360.376.908	497.810.171.139	371.784.165.005	170.334.370.774	170.334.370.774
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)	256.422.192.305	256.422.192.305	464.112.422.994	364.843.541.284	157.153.310.595	157.153.310.595
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (3)	97.965.579.452	97.965.579.452	8.869.011.118	-	89.096.568.334	89.096.568.334
Công ty Cổ phần Phát triển TN (4)	68.453.442.636	68.453.442.636	6.197.220.975	-	62.256.221.661	62.256.221.661
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp (5)	8.802.892.729	8.802.892.729	5.802.892.729	12.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (6)	19.998.750.106	19.998.750.106	34.017.662.172	32.470.127.066	18.451.215.000	18.451.215.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (7)	928.526.060	928.526.060	928.526.060	1.860.000.000	1.860.000.000	1.860.000.000
Ngân hàng Quân Đội - CN Trần Duy Hưng (8)	7.714.837.759	7.714.837.759	18.579.382.145	10.864.544.386	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân (9)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
Các đối tượng khác	31.133.825.573	31.133.825.573	3.168.570.227	10.317.678.439	38.282.933.785	38.282.933.785
Nợ dài hạn đến hạn trả					-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (10)	-	-	-	357.668.856.980	357.668.856.980	357.668.856.980
Vay dài hạn	**1.309.090.907**	**1.309.090.907**	**2.036.363.636**	**727.272.729**	-	-
Các đối tượng khác	1.309.090.907	1.309.090.907	2.036.363.636	727.272.729	-	-
Tổng	**807.747.514.435**	**807.747.514.435**	**1.041.522.223.195**	**1.162.536.185.889**	**928.761.477.129**	**928.761.477.129**
Trong đó, vay các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***27.460.892.729***	***27.460.892.729***			***33.658.000.000***	***33.658.000.000***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/134621/HĐTD ngày 15/11/2023 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng), trong đó dư nợ ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tại mọi thời điểm không vượt quá 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN SGD 1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2023/134621/HĐTD. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 15/11/2023 đến 31/08/2024; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp đảm bảo" của hợp đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2023/134621/HĐTD ngày 10/10/2023 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam chi nhánh SGD 1. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 15/10/2023 đến 22/10/2025; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công Hợp đồng thi công xây dựng công trình. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp đảm bảo" của hợp đồng.

(2) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/134621/HĐTD ngày 21 tháng 09 năm 2023 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2023/134621/HĐTD. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 21/09/2023 đến 31/08/2024; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp đảm bảo" của hợp đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 03/2023/134621/HĐTD ngày 09 tháng 10 năm 2023 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội. Số tiền cấp tín dụng: 600.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng). Thời hạn cấp tín dụng: đến hết 05/12/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công Hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp đảm bảo" của hợp đồng.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/134616/HĐTD ngày 15/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng*); trong đó hạn mức cho vay là 200.000.000.000 VND *(Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*), hạn mức bảo lãnh: 400.000.000.000 CND (*Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng*). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn: Kể từ ngày ký tới 30/11/2023; lãi suất quy định cụ thể theo từng hợp đồng. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại mục "3. Biện pháp bảo đảm".

(3) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn số 03/2020/KBC-HANCORP ngày 26/10/2020 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Số tiền vay tối đa: 89.096.568.334 VND (Bằng chữ: Tám chín tỷ, không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm sáu tám nghìn, ba trăm ba tư đồng). Kèm theo Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 05/12/2023 sửa đổi bổ sung số tiền vay thành: 97.965.579.452 VND (Bằng chữ: Chín mươi bảy tỷ, chín trăm sáu nhăm triệu, năm trăm bảy chín nghìn bốn trăm năm hai đồng) thời hạn trả tiền đến hết ngày 31/12/2024. Biện pháp đảm bảo: Tín chấp. Thời hạn: 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất 4,8%/năm từ ngày ký Phụ lục hợp đồng và áp dụng cho dư nợ vay mới; Dư nợ gốc vay cũ vẫn áp dụng lãi suất vay là 10%/năm cho đến hết ngày 31/12/2024.

(4) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn số 02/TN-HANCORP ký ngày 26/10/2020 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần Phát triển TN. Số tiền: 62.256.221.661 VND (Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi mốt đồng chẵn). Kèm theo Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 30/10/2023 sửa đổi bổ sung số tiền vay thành: 68.453.442.636 VND (Bằng chữ: Sáu tám tỷ, bốn trăm năm ba triệu bốn trăm bốn hai nghìn sáu trăm ba sáu đồng); thời hạn trả tiền đến hết ngày 31/12/2024. Biện pháp đảm bảo: Tín chấp. Thời hạn: 12 tháng, lãi suất 4,8%/năm từ ngày ký Phụ lục hợp đồng và áp dụng cho dư nợ vay mới; Dư nợ gốc vay cũ vẫn áp dụng lãi suất vay là 10%/năm cho đến hết ngày 31/12/2024..

(5) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn số 02/MCS-HANCORP ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp. Số tiền: 30.000.000.000 VND *(Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng chẵn).* Thời hạn: 03 tháng, gia hạn đến 31/3/2023; lãi suất 8%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(6) Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-2023 ngày 08/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP1 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hồng Hà. Hạn mức cấp tín dụng: 28.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng) bao gồm hạn mức cho vay và mở LC. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh và thực hiện các bảo lãnh, L/C phát sinh. Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày ký hợp đồng đến ngày 08/06/2024; thời gian vay và lãi suất quy định cụ thể ở từng hợp đồng, khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Điều 8. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ".

(7) Hợp đồng tín dụng số 158/2023/HDTD/DDA ngày 24/8/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP1 và Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng: 20.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng) bao gồm hạn mức cho vay và mở LC. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán, LC UPAS X phục vụ hoạt động thi công các công trình xây dựng của khách àng. Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày ký hợp đồng đến ngày 08/06/2024; thời gian vay và lãi suất quy định cụ thể ở từng văn bản nhận nợ. Thời hạn mỗi khoản vay không quá 9 tháng

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(8) Hợp đồng cấp tín dụng số 80757.22.008.3478854.TD ngày 19/8/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP1 và Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Trần Duy Hưng. Mục đích vay: cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án. Hạn mức tín dụng 80.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay 30.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh thanh toán 15.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh ngoài thanh toán 50.000.000.000 VND. Mục đích: cấp tín dụng phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn duy trì hạn mức đến 12/8/2023. Thời hạn cho vay 08 tháng. Lãi suất quy định tại từng lần giải ngân.

(9) Hợp đồng vay vốn số 01/2011/VX ngày 09/05/2011 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân. Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 VND. Thời hạn vay: bắt đầu từ ngày gửi đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn. Lãi suất cho vay: 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.

(10) Hợp đồng tín dụng số 01/2020/134621/HĐTD ngày 09 tháng 01 năm 2020 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hà Nội. Mục đích vay: cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án. Số tiền: 1.078.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn không trăm bảy mươi tám tỷ đồng) bao gồm cả cho vay và bảo lãnh; trong đó doanh số cho vay tối đa 878.000.000.000 VND (Bằng chữ: Tám trăm bảy mươi tám tỷ đồng) và không vượt quá 31,6% tổng mức đầu tư (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp NO1 - T6, T7 Khu Đoàn Ngoại Giao. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất thả nổi theo quy định ngân hàng. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể trên ""Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2020/134621/HĐBĐ"".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**66.038.600.489**	**43.862.443.121**	**140.248.696.583**	**1.627.178.944.182**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	61.734.189.700	5.566.157.310	67.300.347.010
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	628.463.520	(628.463.520)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.531.350.020)	(1.016.571.704)	(3.547.921.724)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(60.650.640.000)	(3.971.135.000)	(64.621.775.000)
Điều chỉnh hồi tố tại CTCP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	-	-	-	-	7.999.805.879	374.990.901	8.374.796.780
Giảm khác	-	-	-	-	(906.081.106)	(43.818.070)	(949.899.176)
Tăng giảm hợp nhất	-	-	-	-	510.598.532	(663.054)	509.935.478
Số dư tại 31/12/2022	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**66.667.064.009**	**49.390.502.586**	**141.157.656.966**	**1.634.244.427.550**
Số dư tại 01/01/2023	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**66.667.064.009**	**49.390.502.586**	**141.157.656.966**	**1.634.244.427.550**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	43.925.051.236	3.080.378.292	47.005.429.528
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(4.363.135.000)	(4.363.135.000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	949.683.122	(949.683.122)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(1.470.274.247)	(1.446.661.765)	(2.916.936.012)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	-	2.323.200.544	(4.823.200.544)	-	(2.500.000.000)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(56.419.200.000)	-	(56.419.200.000)
Điều chỉnh tại các công ty con	-	-	-	-	1.029.869.702	1.026.048.605	2.055.918.307
Số dư tại 31/12/2023	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**69.939.947.675**	**30.683.065.611**	**139.454.287.098**	**1.617.106.504.373**

(*): Thực hiện theo Văn bản số 2111/BXD-KHTC ngày 25/5/2023 của Bộ Xây dựng và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/5/2023, Tổng Công ty phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

+ Quỹ Khen thưởng, phúc lợi: 2,5 tỷ VND;
+ Quỹ Đầu tư phát triển: 2,3 tỷ VND;
+ Chia cổ tức: 4% vốn điều lệ, tương ứng 56,4 tỷ VND;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp của Nhà nước (Bộ Xây dựng)	1.393.996.080.000	1.393.996.080.000
Vốn góp của đối tượng khác	16.483.920.000	16.483.920.000
Tổng	**1.410.480.000.000**	**1.410.480.000.000**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	56.419.200.000	60.650.640.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu năm	**141.048.000**	**141.048.000**
Số lượng cổ phiếu phát hành trong năm	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại trong năm	-	-
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối năm	**141.048.000**	**141.048.000**
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán và cam kết thuê hoạt động

a. Tài sản cho thuê ngoài

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

- Cho thuê một phần Tòa nhà văn phòng tại số 57 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- Cho thuê mặt bằng tầng hầm, trung tâm thương mại khối 3 tầng, tầng 1 và tầng 2, diện tích khu văn phòng thuộc dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long;
- Tầng hầm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại NO4A;
- Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng NO1T8.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

b. Tài sản thuê ngoài

(1) 886 m2 đất trụ sở Tổng Công ty - số 57 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 104740 ngày 08/9/2003 của UBND Thành phố Hà Nội cho thuê đất 30 năm làm trụ sở từ 28/01/2003 đến 28/01/2033.

+ Hợp đồng thuê đất số 43-2003/ĐCNĐ-HĐTĐTN ngày 28/4/2003 cho thuê đất 57 Quang Trung thời hạn 30 năm làm trụ sở Tổng Công ty. Theo quy định của hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Mục đích sử dụng: Lô đất này Tổng Công ty đang sử dụng làm trụ sở làm việc và cho thuê một phần.

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

+ Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Mục đích sử dụng: lô đất công cộng thể thao và khu bể bơi phục vụ cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

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

+ Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Mục đích sử dụng: lô đất nhà trẻ, đây là lô đất phục vụ nhu cầu giáo dục cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

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

+ Hợp đồng thuê đất số 103/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 22/02/2016 giữa bên cho thuê Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2010. Theo quy định của hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Mục đích thuê đất: Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp công trình đa năng 28 tầng.

c. Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ (USD)	93,40	16.721,14
Tổng	**93,40**	**16.721,14**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.086.104.274.667	698.668.246.839
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.709.974.060.235	2.325.837.549.276
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	96.282.860.451	97.540.883.218
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.705.349.378	95.463.180.251
Tổng	**2.967.066.544.731**	**3.217.509.859.584**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán xây lắp	712.611.878	186.449.467
Tổng	**712.611.878**	**186.449.467**
Doanh thu thuần		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.086.104.274.667	698.668.246.839
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.709.261.448.357	2.325.837.549.276
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	96.282.860.451	97.354.433.751
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.705.349.378	95.463.180.251
Tổng	**2.966.353.932.853**	**3.217.323.410.117**
*Trong đó doanh thu bán hàng với các bên liên quan **(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	-	***52.283.443.354***

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	953.319.568.308	507.349.044.525
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.656.882.623.171	2.285.566.485.903
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp vật tư	96.182.860.451	82.030.333.622
Giá vốn cung cấp dịch vụ	52.554.564.615	89.788.313.671
Hoàn nhập dự phòng hàng tồn kho	(896.832.611)	(8.325.469.279)
Dự phòng bảo hành xây dựng	-	12.238.721.104
Tổng	**2.758.042.783.934**	**2.968.647.429.546**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.493.318.015	5.297.182.271
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.947.651.200	7.123.601.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác		15.421.979
Tổng	**13.440.969.215**	**12.436.205.250**
*Trong đó doanh thu tài chính với các bên liên quan **(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***5.947.651.200***	***6.123.601.200***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	51.013.775.324	21.618.530.563
Tổng	**51.013.775.324**	**21.618.530.563**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	**-**	**212.149.587**
Chi phí môi giới	-	212.149.587
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**99.899.163.572**	**118.788.190.806**
Chi phí nhân viên quản lý	45.344.752.727	43.854.314.471
Chi phí vật liệu quản lý, Công cụ dụng cụ	1.461.368.518	2.390.462.628
Chi phí đồ dùng văn phòng	438.623.771	
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.485.469.429	4.953.438.127
Thuế phí và lệ phí	3.711.159.942	3.519.535.763
Chi phí dự phòng	4.818.449.951	17.463.689.326
Giá trị thương hiệu và giá trị tiềm năng phát triển (HS XDGTDN cổ phần hóa)	17.971.497.012	23.961.996.016
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.983.808.240	11.886.849.695
Chi phí bằng tiền khác	14.684.033.982	10.757.904.780
Tổng	**99.899.163.572**	**119.000.340.393**

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	234.092.272	577.772.727
Cho thuê văn phòng, địa điểm	3.321.823.998	4.134.931.817
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	19.624.257.882	21.692.031.850
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	11.409.091
Thu nhập khác	4.679.339.339	4.443.203.307
Tổng	**27.859.513.491**	**30.859.348.792**
Chi phí khác		
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	19.176.326.780	21.498.605.473
Các khoản bị phạt	4.556.023.042	21.641.397.020
Chi phí khác	4.364.040.637	3.245.389.519
Tổng	**28.096.390.459**	**46.385.392.012**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**(236.876.968)**	**(15.526.043.220)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.596.872.742	37.454.775.048
Tổng	**23.596.872.742**	**37.454.775.048**

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	**43.925.051.236**	**61.734.189.700**
Các khoản điều chỉnh		
Các khoản điều chỉnh tăng	1.029.869.702	-
Tăng do điều chỉnh hợp nhất tại Công ty con	*1.029.869.702*	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(4.365.756.821)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	*(3.970.274.247)*
Giảm do điều chỉnh hợp nhất tại Công ty con	-	*(395.482.574)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	**44.954.920.938**	**57.368.432.879**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**319**	**407**

(i): Tổng Công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2022 của Tổng Công ty và Công ty con đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty và Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Năm 2022 (trình bày lại) VND	Năm 2022 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)	61.734.189.700	61.734.189.700	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(4.365.756.821)	(395.482.574)	(3.970.274.247)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	*(3.970.274.247)*	-	*(3.970.274.247)*
Giảm do điều chỉnh hợp nhất tại Công ty con	*(395.482.574)*	*(395.482.574)*	
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	57.368.432.879	61.338.707.126	3.970.274.247
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	407	435	(28)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	155.462.257.401	396.112.925.923
Chi phí nhân công	75.696.065.426	151.763.613.720
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.781.276.448	20.670.024.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.552.172.607.400	1.694.155.303.231
Chi phí khác bằng tiền	25.814.710.935	34.340.433.666
Chi phí dự phòng	-	17.463.689.326
Tổng	**2.827.926.917.610**	**2.314.505.989.897**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

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

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	3.485.597.000	2.653.719.000
Tổng	**3.485.597.000**	**2.653.719.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Số dư các bên liên quan

Công nợ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	**15.626.977.113**	**25.187.814.764**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.176.864.645	10.251.615.565
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	476.807.349	476.807.349
Công ty Cổ phần thi công cơ giới Xây lắp	4.435.058.787	13.932.134.996
Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	29.762.090	18.772.612
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	75.532.500	75.532.500
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	432.951.742	432.951.742
Trả trước cho người bán	**131.021.255.052**	**215.282.907.307**
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng	181.089.272	181.089.272
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	330.080.139	330.080.139
Công ty Cổ phần Cơ khí & xây dựng	1.191.054.000	1.191.054.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	49.504.647.264
Công ty Cổ phần Hancorp	106.510.895.110	106.510.895.110
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	-	24.004.618.986
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	10.530.474.408	10.530.474.408
Công ty Cổ phần Công nghệ và XD Hancorp 5	12.277.662.123	21.333.208.123
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	-	1.696.840.005
Phải thu khác	**158.427.862.525**	**154.326.942.348**
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29.773.759.161	29.773.759.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	7.196.409.464	6.515.595.170
Công ty Cổ phần Hancorp	39.073.331.000	34.947.589.933
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	4.622.094.541	4.622.094.541
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	301.376.234	1.007.011.418
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	1.550.727.067	1.550.727.067
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	70.437.981.107	70.437.981.107
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	5.114.524.174	5.114.524.174
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	11.965.333	11.965.333
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	345.694.444	345.694.444
Phải trả người bán	**105.855.574.510**	**7.682.563.867**
Công ty Cổ phần XD số 34	4.190.013.813	7.682.563.867
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	61.985.140.689	-
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	38.148.033.052	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	1.532.386.956	-
Phải trả khác	**2.672.734.041**	**2.622.734.041**
Công ty Cổ phần xây dựng số 34	2.593.145.000	2.593.145.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	79.589.041	29.589.041
Vay và nợ ngắn hạn	**27.460.892.729**	**33.658.000.000**
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	8.802.892.729	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	18.658.000.000	18.658.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Giao dịch các bên liên quan

Các bên liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giao dịch bán hàng hóa dịch vụ	**-**	**52.283.443.354**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Landmark	-	37.675.758.377
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	-	14.607.684.977
Giao dịch mua hàng hóa dịch vụ	**635.593.429.740**	**339.947.306.347**
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	11.526.179.882	18.573.415.668
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	313.110.141.046	209.997.062.870
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	302.533.215.280	103.612.220.488
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết Kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	8.096.820.530	3.800.416.496
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	321.117.593	3.964.190.825
Công ty TNHH Quốc Tế Hồ Tây	5.955.409	-
Cổ tức	**5.947.651.200**	**6.123.601.200**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	129.150.000	55.350.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	-	693.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư và Xây dựng	-	540.000.000
Công ty cổ phần Trung Đô	4.533.048.000	4.835.251.200
Cty Cổ phần Bạch Đằng	183.583.200	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	1.101.870.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau: *Đơn vị tính: VND*

Lĩnh vực	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.709.261.448.357	1.086.104.274.667	170.988.209.829	2.966.353.932.853
Giá vốn hàng bán	1.655.985.790.560	953.319.568.308	148.737.425.066	2.758.042.783.934
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**53.275.657.797**	**132.784.706.359**	**22.250.784.763**	**208.311.148.919**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.275.657.797	132.784.706.359	22.250.784.763	208.311.148.919
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	13.440.969.215
Chi phí tài chính	-	-	-	(51.013.775.324)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng	-	-	-	(99.899.163.572)
Lợi nhuận khác	-	-	(236.876.968)	(236.876.968)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2.393.502.120)	(20.455.306.515)	(748.064.107)	(23.596.872.742)
Lợi nhuận trong năm				**47.005.429.528**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	1.956.463.443.798	156.291.942.956	555.767.157.980	2.668.522.544.734
Tài sản không phân bổ				4.102.099.617.678
Tổng tài sản				**6.770.622.162.412**
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	2.377.023.285.550	437.774.952.140	602.564.962.628	3.417.363.200.318
Nợ phải trả không phân bổ				1.736.152.457.721
Tổng nợ phải trả				**5.153.515.658.039**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau: *Đơn vị tính: VND*

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

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	2.052.912.991.129	1.544.259.125.493	560.679.145.011	4.157.851.261.633
Tài sản không phân bổ				3.434.492.276.589
Tổng tài sản				**7.592.343.538.222**
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	2.138.886.783.183	940.740.318.677	383.015.241.352	3.462.642.343.212
Nợ phải trả không phân bổ				2.495.456.767.460
Tổng nợ phải trả				**5.958.099.110.672**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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