



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 31

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo bao gồm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đỗ Việt Thi	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đoàn Văn Khang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Đỗ Việt Thi	Tổng Giám đốc	
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/10/2022
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/10/2022

**Ban Kiểm soát**

Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Thị Hoa.

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Lãnh đạo 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; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Lãnh đạo xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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. Ban Lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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.

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Lãnh đạo,



**Phạm Minh Đức**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Số: 353/2023/UHY - BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31/03/2023, trình bày từ trang 06 đến trang 31 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

Chúng tôi thực hiện kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính, sự tuân thủ các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.



**Phạm Gia Đạt**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:

0798-2023-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023*

**Hoàng Thị Nga**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:

4079-2023-112-1

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.074.388.545.561</b>	<b>987.102.307.280</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	85.159.937.312	233.231.570.222
Tiền	111		85.159.937.312	153.231.570.222
Các khoản tương đương tiền	112		-	80.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		634.797.586.318	328.535.218.895
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	424.341.316.442	141.113.122.599
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		142.100.720.150	107.367.672.160
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	42.900.000.000	64.200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	28.488.560.168	18.887.434.578
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(3.033.010.442)	(3.033.010.442)
Hàng tồn kho	140	8	353.150.396.807	417.039.848.494
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	141		353.150.396.807	417.039.848.494
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.280.625.124	8.295.669.669
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153	13	1.280.625.124	8.295.669.669
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>135.958.473.523</b>	<b>107.903.231.164</b>
Tài sản cố định	220		71.912.725.967	60.369.496.769
Tài sản cố định hữu hình	221	9	71.912.725.967	60.369.496.769
- Nguyên giá	222		167.855.946.981	149.332.347.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(95.943.221.014)	(88.962.850.333)
Bất động sản đầu tư	230	10	4.497.116.435	10.660.522.437
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(79.716.994.564)	(73.553.588.562)
Tài sản dở dang dài hạn	240		864.000.000	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		864.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	50.351.228.913	27.804.896.185
Đầu tư vào công ty con	251		54.150.000.000	12.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	17.150.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.798.771.087)	(1.845.103.815)
Tài sản dài hạn khác	260		8.333.402.208	9.068.315.773
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	8.333.402.208	8.861.015.163
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	207.300.610
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.210.347.019.084</b>	<b>1.095.005.538.444</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>780.991.030.580</b>	<b>705.804.801.593</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>650.718.405.954</b>	<b>674.250.989.209</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	296.215.341.886	281.885.623.323
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	149.292.516.677	253.895.185.945
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	2.594.842.109	3.767.648.114
Phải trả người lao động	314		15.778.215.666	24.010.614.465
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	13.773.054.881	4.504.515.558
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	36.092.397.394	26.712.689.496
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	104.889.526.016	48.476.050.983
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.082.511.325	30.998.661.325
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>130.272.624.626</b>	<b>31.553.812.384</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	1.826.227.172	2.137.987.505
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	113.789.565.800	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	14.656.831.654	29.415.824.879
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>429.355.988.504</b>	<b>389.200.736.851</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>429.355.988.504</b>	<b>389.200.736.851</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		92.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		92.000.000.000	80.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.350.075.000	18.350.075.000
Cổ phiếu quỹ	415		(160.000)	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.157.795	27.958.157.795
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		289.047.915.709	262.892.504.056
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		250.508.504.056	229.295.928.213
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		38.539.411.653	33.596.575.843
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.210.347.019.084</b>	<b>1.095.005.538.444</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		904.804.999.933	656.837.584.960
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	904.804.999.933	656.837.584.960
Giá vốn hàng bán	11	22	827.057.915.361	619.662.789.806
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.747.084.572	37.174.795.154
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	7.357.605.158	10.978.138.307
Chi phí tài chính	22	24	7.381.127.474	1.676.836.286
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.427.460.202	1.187.159.459
Chi phí bán hàng	25	25	56.207.273	97.638.332
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	46.797.740.435	35.881.903.720
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.869.614.548	10.496.555.123
Thu nhập khác	31	26	18.242.419.675	33.911.666.565
Chi phí khác	32		375.991.304	2.112.120.730
Lợi nhuận khác	40		17.866.428.371	31.799.545.835
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.736.042.919	42.296.100.958
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	10.196.631.266	8.694.288.990
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	5.236.125
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.539.411.653	33.596.575.843

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	48.736.042.919	42.296.100.958
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13.143.776.683	12.712.096.908
Các khoản dự phòng	03	(12.805.325.953)	(11.211.669.511)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(39.190)	14.663
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(7.357.565.968)	(10.978.138.307)
Chi phí lãi vay	06	5.427.460.202	1.187.159.459
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>47.144.348.693</b>	<b>34.005.564.170</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(320.340.022.269)	92.503.890.918
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	63.889.451.687	(42.727.475.990)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(84.329.921.245)	(141.608.972.747)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	527.612.955	1.785.244.819
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.070.978.235)	(1.187.159.459)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.670.414.120)	(7.695.773.561)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.300.310.000)	(1.662.900.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(308.150.232.534)</b>	<b>(66.587.581.850)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(18.523.599.879)	(12.334.002.889)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.500.000.000)	(30.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	22.800.000.000	35.700.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(24.500.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.599.119.480	4.403.087.069
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(16.124.480.399)</b>	<b>(2.230.915.820)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	6.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	256.961.518.701	75.738.346.185
Tiền trả nợ gốc vay	34	(86.758.477.868)	(28.152.295.202)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(12.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>176.203.040.833</b>	<b>35.586.050.983</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(148.071.672.100)</b>	<b>(33.232.446.687)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>233.231.570.222</b>	<b>266.464.031.572</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	39.190	(14.663)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>85.159.937.312</b>	<b>233.231.570.222</b>



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo Quyết định số 205/QĐ-BXD ngày 31/10/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105077 lần đầu ngày 09/02/2006 (đăng ký thay đổi lần 12 ngày 30/12/2022) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: số 381 Đội Cấn, Phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 92.000.000.000 đồng (Chín mươi hai tỷ đồng chẵn).

Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

- Xí nghiệp xây dựng số 2
- Xí nghiệp xây dựng số 4
- Xí nghiệp xây dựng số 5
- Xí nghiệp xây dựng số 7
- Xí nghiệp xây dựng số 8

Các Công ty con: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 5 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

**3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng Chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

**3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**3.4 3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo. Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty thực hiện đánh giá các khoản nợ phải thu khó đòi để trích lập hoặc hoàn nhập các khoản dự phòng này dựa trên dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý trong năm. Thời điểm lập và hoàn nhập các khoản dự phòng là thời điểm cuối năm tài chính.

**3.5 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2022 nhưng chưa được Bên A nghiệm thu chấp nhận thanh toán (x) đơn giá dự thầu chia (:) cho (1+ thuế suất thuế GTGT + lợi nhuận kế hoạch ước tính).

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

#### **3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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:

	<b>Thời gian sử dụng (năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

#### **3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị của toà nhà văn phòng cho thuê tại số 381 Đội Cấn và số 249A Thụy Khuê.

#### **3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)**

Khấu hao Bất động sản đầu tư tòa nhà cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trên thời gian hữu dụng ước tính trong 15 năm.

#### **3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Các khoản đầu tư vào các công ty con:*

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Việc lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Doanh nghiệp so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

#### 3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Các khoản chi phí trả trước dài hạn là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ thi công là giàn giáo, cốp pha, máy thi công, các công cụ thi công khác; thiết bị văn phòng; chi phí thương hiệu và lợi thế thương mại. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính chi tiết như sau:

	Thời gian sử dụng (năm)
Giàn giáo, cốp pha	02 - 3,5
Công cụ, dụng cụ thi công	02
Thiết bị văn phòng	02
Thương hiệu, lợi thế thương mại	10

#### 3.10 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình, hạng mục công trình xây lắp đã hoàn thành bàn giao và được lập vào cuối kỳ kế toán năm hoặc cuối kỳ kế toán giữa niên độ theo đánh giá ước tính của Công ty và không vượt quá theo quy định của từng hợp đồng kinh tế về mức trích cụ thể cho từng công trình. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào Thu nhập khác.

#### 3.11 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

##### Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- 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;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- Doanh thu xây lắp: Đối với các công trình đã nghiệm thu hoàn thành theo từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, doanh thu được ghi nhận trên cơ sở xác nhận khối lượng hoàn thành, quyết toán giá trị A - B có xác nhận của chủ đầu tư. Giá vốn được ghi nhận theo từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành nghiệm thu trong kỳ và được xác định như sau:

Giá vốn công trình trong năm = Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ + Chi phí phát sinh trong kỳ - Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ.

Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ = Khối lượng từng hạng mục đã thực hiện nhưng chưa nghiệm thu nhân (x) đơn giá dự thầu, đơn giá chào thầu hoặc đơn giá dự toán (chưa bao gồm thuế GTGT và lợi nhuận ước tính).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

### 3.11 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

- Doanh thu kinh doanh bất động sản: là doanh thu liên quan đến các căn hộ tại dự án 379 Đội Cấn và Dự án N01-T2 Đoàn Ngoại giao. Doanh thu được ghi nhận khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện xây dựng bất động sản theo thiết kế của dự án.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế, chi tiết cho từng công trình, hạng mục công trình và ước tính đúng kỳ kế toán.

#### Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

### 3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 3.13 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3.14 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	17.531.754.951	11.417.620.840
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.628.182.361	141.813.949.382
Các khoản tương đương tiền	-	80.000.000.000
	<b>85.159.937.312</b>	<b>233.231.570.222</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>54.150.000.000</b>	<b>(3.798.771.087)</b>	<b>29.650.000.000</b>	<b>(1.845.103.815)</b>
- Đầu tư vào Công ty con	12.500.000.000	(3.798.771.087)	12.500.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bác Thủ đô (1)	12.500.000.000	(357.444.951)	12.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (2)	41.650.000.000	(3.441.326.136)	-	-
- Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	17.150.000.000	(1.845.103.815)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	-	-	17.150.000.000	(1.845.103.815)

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bác Thủ đô, số vốn đã góp là 12,5 tỷ đồng chiếm 51,02% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bác Thủ đô. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0108113545 đăng ký lần đầu ngày 29/12/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

(2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT, số vốn đã góp là 41.650.000.000 đồng chiếm 69% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT.

Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh mua 70.000 cổ phần với giá 350.000/CP, chiếm 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HĐCN ngày 18/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Ông Nguyễn Hải Long.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>424.341.316.442</b>	<b>(3.033.010.442)</b>	<b>141.113.122.599</b>	<b>(3.033.010.442)</b>
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housinco Tân Triều)	25.449.006.891	-	17.286.646.847	-
- Trường Đại học Y Hà Nội	28.496.963.622	-	-	-
- Công ty Điện lực Tuyên Quang - CN Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	15.851.417.387	-	-	-
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.455.481.475	-	14.831.610.852	-
- Ban quản lý các Dự án của Đảng ở Trung Ương (Ban Đảng)	13.845.232.681	-	-	-
- Bệnh viện Bạch Mai	37.769.828.139	-	18.703.381.261	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINACO	34.369.699.770	-	-	-
- Công ty Cổ phần Ford Thăng Long	5.771.343.795	-	5.771.343.795	-
- Ban QLDA ĐTXD Nhà Quốc hội & Hội trường BD mới	5.500.497.737	-	5.500.497.737	-
- Công ty Cổ phần IMPERIAL Land	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
- Cục xuất nhập cảnh	3.468.300.955	-	3.948.938.810	-
- Công ty TNHH Thăng Long	2.997.680.868	-	2.997.680.868	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	106.355.647.121	(262.481.604)	512.481.605	(262.481.604)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINACO	34.369.699.770	-	-	-
- Công ty Cổ phần phát triển Fuji Bắc Giang	8.070.840.910	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	86.069.675.321	(2.770.528.838)	66.060.540.824	(2.770.528.838)
<b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>424.341.316.442</b>	<b>(3.033.010.442)</b>	<b>141.113.122.599</b>	<b>(3.033.010.442)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>42.900.000.000</b>	-	<b>64.200.000.000</b>	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (*)	15.200.000.000	-	15.200.000.000	-
- Ông Hoàng Cảnh Lâm	-	-	5.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Năm Long (*)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty CP Hanssem (*)	7.700.000.000	-	10.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Hải	-	-	10.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Hải Long	-	-	2.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Trí Trung	-	-	1.500.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>28.488.560.168</b>	-	<b>18.887.434.578</b>	-
- Lãi dự thu	15.783.063.114	-	14.026.263.113	-
- Phải thu khác	7.924.623.610	-	4.835.625.665	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	24.500.000	-	24.500.000	-
- Kỳ cược, ký quỹ ngắn hạn	4.756.373.444	-	1.045.800	-

(\*): Là các khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất cho vay là 7%-8,5%/năm, thời hạn cho vay 01 năm, có tài sản đảm bảo.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.318.197	-	12.318.197	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	353.138.078.610	-	417.027.530.297	-
	<b>353.150.396.807</b>	-	<b>417.039.848.494</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2022	74.552.087.938	55.638.525.372	18.232.314.106	909.419.686	149.332.347.102
- Mua trong năm		2.847.851.852	15.643.929.845	31.818.182	18.523.599.879
31/12/2022	74.552.087.938	58.486.377.224	33.876.243.951	941.237.868	167.855.946.981
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2022	18.806.689.148	53.420.264.180	15.896.893.986	839.003.019	88.962.850.333
- Khấu hao trong năm	3.003.174.788	1.544.794.308	2.365.633.908	66.767.677	6.980.370.681
31/12/2022	21.809.863.936	54.965.058.488	18.262.527.894	905.770.696	95.943.221.014
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2022	55.745.398.790	2.218.261.192	2.335.420.120	70.416.667	60.369.496.769
31/12/2022	52.742.224.002	3.521.318.736	15.613.716.057	35.467.172	71.912.725.967

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 68.653.058.668 đồng.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2022 đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.726.749.617 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2022	Tăng trong năm	31/12/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>			
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
- Nhà	84.214.110.999	-	84.214.110.999
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
- Nhà	73.553.588.562	6.163.406.002	79.716.994.564
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
- Nhà	10.660.522.437	-	4.497.116.435

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 4.497.116.435 đồng.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngắn hạn</b>	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>8.333.402.208</b>	<b>8.861.015.163</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.470.244.311	3.824.173.055
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	4.863.157.897	5.036.842.108
	<b>8.333.402.208</b>	<b>8.861.015.163</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>296.215.341.886</b>	<b>296.215.341.886</b>	<b>281.885.623.323</b>	<b>281.885.623.323</b>
- Công ty TNHH Bé tông và XD Minh Đức	5.029.989.886	5.029.989.886	7.505.572.760	7.505.572.760
- Công ty TNHH thương mại và XD Phúc Thịnh	14.414.231.224	14.414.231.224	-	-
- Tổng Công ty Xây dựng HN - CTCP	84.091.591.180	84.091.591.180	58.811.995.993	58.811.995.993
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng nền móng Chương Dương	3.185.972.500	3.185.972.500	3.185.972.500	3.185.972.500
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Hà Văn Gia Lộc	1.630.335.387	1.630.335.387	1.630.335.387	1.630.335.387
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	11.426.827.138	11.426.827.138	12.170.273.408	12.170.273.408
- Công ty TNHH TM Hà Căn	1.968.703.238	1.968.703.238	2.099.962.084	2.099.962.084
- Công ty TNHH Nam Phát	1.343.524.035	1.343.524.035	1.343.524.035	1.343.524.035
- Công ty CP Sản xuất & Kinh doanh Vật liệu xây dựng Ánh Dương	1.584.825.010	1.584.825.010	1.584.825.010	1.584.825.010
- Công ty TNHH Bé tông Khánh Vĩnh	-	-	1.205.717.500	1.205.717.500
- Công ty TNHH Hoàng Nhật Hồng	2.754.059.609	2.754.059.609	2.571.847.006	2.571.847.006
- Công ty TNHH Thương mại Duyệt Ngân	2.480.214.030	2.480.214.030	2.529.373.005	2.529.373.005
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	15.115.747.708	15.115.747.708	-	-
- Các khoản phải trả người bán khác	151.189.320.941	151.189.320.941	187.246.224.635	187.246.224.635
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>112.881.629</b>	<b>112.881.629</b>	<b>61.404.723</b>	<b>61.404.723</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	112.881.629	112.881.629	61.404.723	61.404.723

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.097.457.760	21.727.299.306	22.125.368.667	699.388.399
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.949.155	9.648.464.965	9.670.414.120	-
- Thuế thu nhập cá nhân	1.338.193.252	703.410.518	745.844.111	1.295.759.659
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	4.101.610.096	4.101.610.096	599.694.051
- Các loại thuế khác	710.353.896	1.861.937.958	2.572.291.854	-
	<b>3.767.648.114</b>	<b>38.042.722.843</b>	<b>39.215.528.848</b>	<b>2.594.842.109</b>
	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>				
- Thuế GTGT	6.674.178.854	6.674.178.854	-	-
- Thuế TNDN	1.621.490.815	340.865.691	-	1.280.625.124
	<b>8.295.669.669</b>	<b>7.015.044.545</b>	<b>-</b>	<b>1.280.625.124</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>149.292.516.677</b>	<b>253.895.185.945</b>
- BQLDA Bộ Y Tế (Bệnh Viện Cần Thơ)	-	124.357.239.152
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng CT Y tế	141.120.001.460	-
- Công ty Cổ phần ROXY Việt Nam	2.390.771.283	-
- Dự án ngoại giao đoàn	-	8.320.654.571
- Công ty TNHH MTV Nhiên liệu hàng không VN	-	15.844.080.000
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	5.795.418.708
- Khu nhà ở xã hội Bắc Giang	-	67.067.028.534
- Trung tâm thương mại và nhà ở 379 Đội Cấn	-	4.306.146.882
- Công ty CP TĐ ĐT XD & DL Bảo Sơn	-	15.350.527.902
- Người mua trả tiền trước khác	5.781.743.934	12.854.090.196

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.773.054.881</b>	<b>4.504.515.558</b>
- Trích trước chi phí vào các công trình	13.455.392.122	4.186.852.799
- Chi phí phải trả khác	317.662.759	317.662.759

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.092.397.394</b>	<b>26.712.689.496</b>
- Kinh phí công đoàn	4.479.534.636	4.220.920.223
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.612.862.758	22.491.769.273
+ BQL 143 Đốc Ngừ	3.765.330.056	3.790.808.320
+ Dự án CCN Phạm Ngũ Lão	9.750.000.000	-
+ BQL 379 Đội Cấn	9.314.753.040	8.157.261.607
+ Ban quản lý 249 Thụy Khuê	691.446.547	734.769.742
+ Các khoản khác	8.091.333.115	9.808.929.604
<b>Dài hạn</b>	-	-
	<b>36.092.397.394</b>	<b>26.712.689.496</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	104.889.526.016	104.889.526.016	142.191.952.901	85.778.477.868	48.476.050.983	48.476.050.983
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I (1)	71.698.775.948	71.698.775.948	100.891.202.833	43.186.652.622	13.994.225.737	13.994.225.737
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	30.340.750.068	30.340.750.068	39.340.750.068	42.591.825.246	33.591.825.246	33.591.825.246
- Vay ngắn hạn - Đối tượng khác (3)	890.000.000	890.000.000	-	-	890.000.000	890.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I (4)	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	113.789.565.800	113.789.565.800	114.769.565.800	980.000.000	-	-
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I (4)	6.859.000.000	6.859.000.000	7.839.000.000	980.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCM Công thương Việt Nam (5)	106.930.565.800	106.930.565.800	106.930.565.800	-	-	-
	<b>218.679.091.816</b>	<b>218.679.091.816</b>	<b>256.961.518.701</b>	<b>86.758.477.868</b>	<b>48.476.050.983</b>	<b>48.476.050.983</b>

- (1) Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam -- Sở giao dịch I theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2022/8/HĐTDHM ngày 16/09/2022. Hạn mức tín dụng 500.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, thấu chi, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/08/2023. Thời hạn và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cụ thể.
- (2) Khoản vay với ngân hàng TMCP quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 4527069.22 ngày 15/03/2022 trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 100.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tối đa 11 tháng, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng cụ thể.
- (3) Các khoản vay với cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 6,0% - 6,5%/năm.
- (4) Khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam -- Sở giao dịch I theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/8/HĐTD ngày 24/06/2022. Hạn mức tín dụng 9.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất áp dụng cho 1 năm đầu tiên 7,5%/năm, từ năm thứ hai áp dụng lãi suất thả nổi.
- (5) Khoản vay với ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 286/2022-HĐCVDADT/NHCT124-HCMCC ngày 8/8/2022, hạn mức cho vay là 450.000.000.000 đồng. Mục đích dùng để thanh toán các chi phí đầu tư của dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão - Nghĩa Dân. Thời hạn vay 84 tháng, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>1.826.227.172</b>	<b>2.137.987.505</b>
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	1.826.227.172	2.137.987.505
+ Cho thuê Văn phòng 249 Thụy Khuê	1.001.703.634	1.034.177.814
+ Cho thuê Văn phòng 381 Đội Cấn	803.537.608	1.088.809.691
+ Thuê đất biển quảng cáo	20.985.930	15.000.000
	<b>1.826.227.172</b>	<b>2.137.987.505</b>

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Là khoản trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình, hạng mục xây lắp đã hoàn thành và bàn giao theo các hợp đồng xây lắp ký với khách hàng có điều khoản bảo hành công trình.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>01/01/2021</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	-	<b>27.958.157.795</b>	<b>245.539.965.999</b>	<b>371.848.198.794</b>
- Lãi trong năm	-	-	-	-	33.596.575.843	33.596.575.843
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.744.037.786)	(3.744.037.786)
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
<b>31/12/2021</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	-	<b>27.958.157.795</b>	<b>262.892.504.056</b>	<b>389.200.736.851</b>
<b>01/01/2022</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>18.350.075.000</b>	-	<b>27.958.157.795</b>	<b>262.892.504.056</b>	<b>389.200.736.851</b>
- Tăng vốn trong năm nay	12.000.000.000	2.000.000.000	-	-	(8.000.000.000)	6.000.000.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	38.539.411.653	38.539.411.653
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	(160.000)	-	-	(160.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(3.884.000.000)	(3.884.000.000)
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
<b>31/12/2022</b>	<b>92.000.000.000</b>	<b>20.350.075.000</b>	<b>(160.000)</b>	<b>27.958.157.795</b>	<b>289.047.915.709</b>	<b>429.355.988.504</b>

(\*) Phân phối lợi nhuận 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 07/06/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**20.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	12.000.000.000	-
+ Vốn góp cuối năm	92.000.000.000	80.000.000.000

**20.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2022 CP	01/01/2022 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.200.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.200.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.200.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	16	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.199.984	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.199.984	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

**20.4 CÁC QUỸ**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

**21. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>904.804.999.933</b>	<b>656.837.584.960</b>
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	74.297.578.460	8.008.444.916
- Doanh thu hoạt động xây lắp	784.574.189.432	607.979.278.666
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.933.232.041	40.849.861.378

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	44.871.856.093	5.729.795.734
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	759.878.891.665	595.128.324.498
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.307.167.603	18.804.669.574
	<b>827.057.915.361</b>	<b>619.662.789.806</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.357.565.968	10.978.138.307
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	39.190	-
	<b>7.357.605.158</b>	<b>10.978.138.307</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	5.427.460.202	1.187.159.459
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	14.663
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.953.667.272	489.662.164
	<b>7.381.127.474</b>	<b>1.676.836.286</b>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>46.797.740.435</b>	<b>35.881.903.720</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	26.148.504.678	19.985.487.711
- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	1.318.510.822	751.504.533
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.821.476.039	2.620.844.737
- Thuế phí, lệ phí	2.947.484.751	365.476.147
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.774.604.367	4.960.010.910
- Chi phí quản lý khác	7.787.159.778	7.198.579.682
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>56.207.273</b>	<b>97.638.332</b>
- Chi phí nhân viên bán hàng	56.207.273	97.638.332

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	-	12.747.930.386
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	18.237.669.929	21.163.162.107
- Thu nhập khác	4.749.746	574.072
	<b>18.242.419.675</b>	<b>33.911.666.565</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.736.042.919	42.296.100.958
Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.247.113.413	1.201.524.616
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	50.983.156.332	43.497.625.574
Trừ các khoản thu nhập không phải từ hoạt động kinh doanh	29.425.722.367	2.341.736.868
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	29.425.722.367	2.341.736.868
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ từ hoạt động sản xuất kinh doanh	21.557.433.965	41.155.888.706
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	4.311.486.793	8.231.177.741
Thuế TNDN tạm nộp 1% thu tiền theo tiến độ	-	75.479.200
Thuế TNDN đã tạm nộp 1% của HKKD bất động sản	-	80.715.325
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>10.196.631.266</u>	<u>8.694.288.990</u>

**28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2022	01/01/2022
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	317.555.843	317.555.843
Ngoại tệ các loại:		
+ USD	34,00	53,80

**29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	Công ty con
3	Ông Nguyễn Hải Long	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT

**Giao dịch với các bên liên quan**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Mua hàng với bên liên quan	73.124.091	802.162.096
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	73.124.091	802.162.096
Mua lại cổ phần	24.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Hải Long	24.500.000.000	-
Hợp tác kinh doanh	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	5.000.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

<u>Số dư với các bên liên quan</u>		<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
		VND	VND
<b>Phải trả người bán</b>		<b>112.881.629</b>	<b>61.404.723</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô		112.881.629	61.404.723
<b>Phải thu khác</b>		<b>5.000.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT		5.000.000.000	-
<b><u>Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc</u></b>			
Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
		<b>5.897.728.765</b>	<b>5.482.631.031</b>
Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	823.497.546	866.781.972
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	792.746.246	796.961.722
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	533.000.241	576.202.991
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên HĐQT	497.000.000	530.506.772
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	670.197.693	711.989.527
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	587.057.328	422.305.372
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc		69.503.000
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	575.739.755	360.060.847
Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát	342.379.209	364.501.763
Ông Nguyễn Tất Thụ	Thành viên Ban Kiểm soát		63.761.000
Bà Nguyễn Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát	360.483.493	376.383.647
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên Ban Kiểm soát	361.474.265	343.672.418
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	354.152.989	

**30. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Công ty có các hợp đồng thuê đất dài hạn chi tiết như sau:

- Hợp đồng số 109-08/HĐTĐTN ngày 25/04/2008 và phụ lục số 78/PLHĐTĐ ngày 10/02/2015: Thuê 3.641m<sup>2</sup> đất tại số 381 Đội Cấn, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội để xây dựng văn phòng. Đơn giá thuê đất được áp dụng ổn định 5 năm kể từ ngày 13/03/2018 đến ngày 12/03/2023.
- Hợp đồng số 252/HĐTD-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m<sup>2</sup> đất tại số 147 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm việc và thương mại, dịch vụ. Thời gian thuê đất hàng năm kể từ ngày 14/09/2015. Đơn giá thuê đất theo thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm của Cục thuế thành phố Hà Nội.

**31. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán. Trong năm 2022, Công ty đã điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính riêng năm 2021 theo: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 34825/QĐ-CTHN-TTKT3-XPVPHC ngày 18/07/2022 về của Cục Thuế thành phố Hà Nội liên quan đến thời kỳ thanh tra thuế năm 2018, 2019 và năm 2020; và Thông báo Kiến nghị Kiểm toán số 1580/TB-KV1 ngày 29/11/2022 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực I liên quan đến Công trình khoa khám bệnh trong ngày – Bệnh viện Bạch Mai năm 2021. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính riêng năm 2021 như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**31. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)**

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Chỉ tiêu	Mã số	Số trình bày lại tại 01/01/2022	Số đã trình bày tại 31/12/2021	Đơn vị tính: VND
				Tăng(+)/ Giảm(-)
<b>TÀI SẢN</b>				<b>(282.565.601)</b>
Phải thu khách hàng	131	141.113.122.599	129.041.087.243	12.072.035.356
Hàng tồn kho	141	417.039.848.494	427.904.680.314	(10.864.831.820)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	8.295.669.669	9.785.438.806	(1.489.769.137)
<b>NGUỒN VỐN</b>				<b>(282.565.601)</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.767.648.114	1.937.887.303	1.829.760.811
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	229.295.928.213	231.496.051.246	(2.200.123.033)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	33.596.575.843	33.508.779.222	87.796.621

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021**

Chỉ tiêu	Mã số	Số trình bày lại	Số đã trình bày	Đơn vị tính: VND
				Tăng(+)/ Giảm(-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	656.837.584.960	645.863.007.364	10.974.577.596
Giá vốn hàng bán	11	619.662.789.806	608.797.957.986	10.864.831.820
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	42.296.100.958	42.186.355.182	109.745.776
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	8.694.288.990	8.672.339.835	21.949.155
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	33.596.575.843	33.508.779.222	87.796.621

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2021**

Chỉ tiêu	Mã số	Số trình bày lại	Số đã trình bày	Đơn vị tính: VND
				Tăng(+)/ Giảm(-)
Lợi nhuận trước thuế	01	42.296.100.958	42.186.355.182	109.745.776
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	92.503.890.918	103.478.468.514	(10.974.577.596)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(42.727.475.990)	(53.592.307.810)	10.864.831.820
<b>Cộng</b>		<b>92.072.515.886</b>	<b>92.072.515.886</b>	-

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Đống Đa, O=TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST: 0100105077  
Reason: I am approving this document  
Location: your signing location here  
Date: 2023-03-31 20:18:36  
Foxit Reader Version: 9.6.0

Nguyễn Thị Quyên