

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

|   | Trang   |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập                     | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 06 - 59 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 09      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 12 - 59 |

11  
CƠ  
HINH  
NG  
A  
AN

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 06 tháng 04 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                         |                                  |  |
|-------------------------|----------------------------------|--|
| Ông: Nguyễn Thanh Tuyên | Chủ tịch                         |  |
| Ông: Nguyễn Huy Quang   | Phó Chủ tịch                     | (Bổ nhiệm ngày 05 tháng 12 năm 2022)                                       |
| Ông: Ngô Việt Hậu       | Phó Chủ tịch thường<br>trực HĐQT |  |
| Ông: Nguyễn Việt Cường  | Thành viên                       |  |
| Ông: Đỗ Trọng Quỳnh     | Thành viên                       | (Miễn nhiệm Phó Chủ tịch, bổ nhiệm<br>Thành viên HĐQT ngày 05 tháng 12 năm |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                          |                                  |  |
|--------------------------|----------------------------------|--|
| Ông: Vũ Trọng Hùng       | Tổng Giám đốc                    | (Bổ nhiệm Tổng Giám đốc ngày 29 tháng 03<br>năm 2023, bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày<br>23 tháng 09 năm 2022) |
| Ông: Ngô Việt Hậu        | Tổng Giám đốc                    | (Bổ nhiệm ngày 14 tháng 09 năm 2022)<br>Miễn nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2023)                                  |
| Ông: Phùng Xuân Nam      | Phó Tổng Giám đốc                | (Bổ nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2023)   |
| Ông: Nguyễn Việt Cường   | Phó Tổng Giám đốc<br>thường trực | (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày<br>14/09/2022; Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc<br>thường trực cùng ngày)             |
| Ông: Nguyễn Đăng Gô Ganh | Phó Tổng Giám đốc                |  |
| Ông: Trịnh Văn Hưng      | Phó Tổng Giám đốc                |  |
| Bà: Tạ Thị Dinh          | Phó Tổng Giám đốc                |  |
| Ông: Đỗ Trọng Huân       | Phó Tổng Giám đốc                | (Thôi giao nhiệm vụ ngày 01 tháng 01 năm 2023)   |
| Ông: Nguyễn Cường        | Phó Tổng Giám đốc                | (Thôi giao nhiệm vụ ngày 01 tháng 01 năm 2023)   |
| Ông: Nguyễn Văn Chính    | Phó Tổng Giám đốc                | (Thôi giao nhiệm vụ ngày 01 tháng 02 năm 2023)   |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Bà: Lê Thị Tuyết Anh      | Trưởng ban |
| Bà: Nguyễn Thị Thanh Hằng | Thành viên |
| Ông: Trần Xuân Trường     | Thành viên |



## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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 hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 được lập ngày 15 tháng 04 năm 2023, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 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 của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 tại ngày 31 tháng 12 năm 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, 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 39 và Thuyết minh số 40 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó mô tả về các vụ kiện mà Công ty còn đang tranh chấp chờ phán quyết của Tòa án và thông tin sau niên độ liên quan đến cam kết của Công ty đối với các trái chủ.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi nêu trên.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Nguyễn Ngọc Lân**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | (Đã điều chỉnh)<br>VND   |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>1.704.156.777.323</b> | <b>1.694.900.315.931</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>04</b>   | <b>4.515.706.844</b>     | <b>113.026.094.739</b>   |
| 111        | 1. Tiền   |             | 4.515.706.844            | 16.826.094.739           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                   |             | -                        | 96.200.000.000           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>05</b>   | <b>22.335.000.000</b>    | <b>127.808.750.263</b>   |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                       |             | -                        | 125.000.000.000          |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) |             | -                        | (424.249.737)            |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | 22.335.000.000           | 3.233.000.000            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>1.338.538.359.317</b> | <b>1.179.798.859.115</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 06          | 509.779.482.501          | 648.720.587.572          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 07          | 470.311.156.464          | 204.708.372.541          |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 08          | 14.000.000.000           | 138.000.000.000          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 09          | 391.119.358.498          | 224.433.888.620          |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)       |             | (46.671.638.146)         | (36.063.989.618)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>11</b>   | <b>318.511.787.588</b>   | <b>271.960.027.685</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                 |             | 318.511.787.588          | 272.488.744.152          |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)           |             | -                        | (528.716.467)            |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |             | <b>20.255.923.574</b>    | <b>2.306.584.129</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 14          | 7.295.214.823            | 1.710.484.676            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      |             | 12.097.786.964           | 167.550.002              |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 18          | 862.921.787              | 428.549.451              |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 01/01/2022               |                          |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |  |             | 31/12/2022               | (Đã điều chỉnh)          |
|       |  |             | VND                      | VND                      |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>590.204.081.436</b>   | <b>494.481.074.172</b>   |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>260.000.000</b>       | -                        |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                   | 09          | 260.000.000              | -                        |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>71.679.198.287</b>    | <b>77.605.768.022</b>    |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 12          | 71.679.198.287           | 77.605.768.022           |
| 222   | - Nguyên giá                               |             | 124.081.741.226          | 132.011.341.491          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)               |             | (52.402.542.939)         | (54.405.573.469)         |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                 |             | -                        | -                        |
| 228   | - Nguyên giá                               |             | 54.587.600               | 54.587.600               |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)               |             | (54.587.600)             | (54.587.600)             |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | 13          | <b>131.269.503.709</b>   | <b>135.369.381.219</b>   |
| 231   | - Nguyên giá                               |             | 149.179.021.763          | 149.552.224.278          |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)               |             | (17.909.518.054)         | (14.182.843.059)         |
| 250   | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        | 05          | <b>370.427.792.590</b>   | <b>266.505.906.582</b>   |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 108.002.436.204          | 130.006.300.459          |
| 253   | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 262.849.606.123          | 136.499.606.123          |
| 254   | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)   |             | (424.249.737)            | -                        |
| 260   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>16.567.586.850</b>    | <b>15.000.018.349</b>    |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 14          | 6.514.799.150            | 8.549.582.881            |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 34          | 10.052.787.700           | 6.450.435.468            |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>2.294.360.858.759</b> | <b>2.189.381.390.103</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | (Đã điều chỉnh)<br>VND   |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>1.619.126.715.136</b> | <b>1.552.280.505.863</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>1.471.135.680.179</b> | <b>1.504.449.279.098</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 16          | 375.377.258.552          | 325.711.139.232          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 17          | 294.325.321.620          | 247.779.180.504          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 18          | 43.364.856.246           | 66.707.534.995           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                    |             | 7.485.709.988            | 7.560.104.906            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 19          | 115.359.118.819          | 104.739.605.799          |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 21          | 258.474.258              | 245.216.682              |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                     | 20          | 72.877.142.519           | 110.476.065.259          |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 15          | 549.368.177.035          | 629.936.785.521          |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 22          | 4.345.976.173            | 1.839.610.512            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi                  |             | 8.373.644.969            | 9.454.035.688            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>147.991.034.957</b>   | <b>47.831.226.765</b>    |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 21          | 28.367.241.771           | 36.497.884.462           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                      | 20          | 936.225.000              | -                        |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 15          | 111.052.749.771          | 520.000.000              |
| 342        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 22          | 7.634.818.415            | 10.813.342.303           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>675.234.143.623</b>   | <b>637.100.884.240</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>23</b>   | <b>675.234.143.623</b>   | <b>637.100.884.240</b>   |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |             | 471.994.100.000          | 400.000.000.000          |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 471.994.100.000          | 400.000.000.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 73.218.959.196           | 73.218.959.196           |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 87.144.834.060           | 87.144.834.060           |
| 420        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              |             | 1.602.255.027            | 1.602.255.027            |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 20.739.560.297           | 67.383.878.289           |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | (8.737.883.139)          | 7.439.522.816            |
| 421b       | LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 29.477.443.436           | 59.944.355.473           |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            |             | 20.534.435.043           | 7.750.957.668            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>2.294.360.858.759</b> | <b>2.189.381.390.103</b> |

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Hà



Nguyễn Quang Nguyên



Vũ Trọng Hùng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2021<br>(Đã điều chỉnh) |                       |
|-------|--|-------------|-----------------------------|-----------------------|
|       |  |             | Năm 2022<br>VND             | VND                   |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 25          | 969.624.192.867             | 885.140.560.725       |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        |             | -                           | -                     |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |             | 969.624.192.867             | 885.140.560.725       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 26          | 841.889.374.907             | 759.860.274.473       |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 127.734.817.960             | 125.280.286.252       |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 27          | 39.224.021.468              | 8.183.111.008         |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | 28          | 53.079.162.965              | 38.634.145.966        |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | 52.585.735.965              | 38.728.230.592        |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | 99.227.185                  | 6.300.459             |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 29          | 149.125.455                 | 137.763.825           |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 30          | 80.058.454.494              | 55.991.823.286        |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 33.771.323.699              | 38.705.964.642        |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      | 31          | 8.775.351.300               | 41.645.553.632        |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 32          | 8.262.587.317               | 6.187.763.873         |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | 512.763.983                 | 35.457.789.759        |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | 34.284.087.682              | 74.163.754.401        |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 33          | 8.520.764.508               | 20.010.384.781        |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 34          | (3.602.352.232)             | (6.176.071.794)       |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           |             | <u>29.365.675.406</u>       | <u>60.329.441.414</u> |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                  |             | 29.477.443.436              | 59.944.355.473        |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | (111.768.030)               | 385.085.941           |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 35          | 625                         | 2.358                 |

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán

Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số   | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2021                 |                          |
|---|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |  |             | Năm 2022<br>VND          | (Đã điều chỉnh)<br>VND   |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |             |                          |                          |
| 01  | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | 34.284.087.682           | 74.163.754.401           |
|   | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |             | 43.125.961.557           | 27.806.716.059           |
| 02  | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 11.714.368.615           | 11.523.106.280           |
| 03  | - Các khoản dự phòng   |             | 12.387.766.235           | (15.312.767.489)         |
| 04  | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |             | -                        | -                        |
| 05  | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (33.462.791.215)         | (7.131.853.324)          |
| 06  | - Chi phí lãi vay  |             | 52.585.735.965           | 38.728.230.592           |
| 07  | - Các khoản điều chỉnh khác  |             | (99.118.043)             | -                        |
| 08  | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          |             | 77.410.049.239           | 101.970.470.460          |
| 09  | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | (250.068.871.774)        | (225.835.364.256)        |
| 10  | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (46.023.043.436)         | 222.579.967.478          |
| 11  | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 40.718.890.693           | (97.631.472.688)         |
| 12  | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | (10.491.121.951)         | (7.407.006.736)          |
| 13  | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  |             | -                        | -                        |
| 14  | - Tiền lãi vay đã trả  |             | (45.855.292.630)         | (33.601.406.800)         |
| 15  | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (13.180.268.130)         | (16.833.723.904)         |
| 16  | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  |             | -                        | -                        |
| 17  | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (3.753.280.007)          | (2.746.558.390)          |
| 20  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(251.242.937.996)</b> | <b>(59.505.094.836)</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>    |  |             |                          |                          |
| 21  | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |             | (6.545.994.984)          | (3.593.118.429)          |
| 22  | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | 425.400.000              | -                        |
| 23  | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (192.335.000.000)        | (156.600.000.000)        |
| 24  | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 297.233.000.000          | 33.660.000.000           |
| 25  | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (27.937.350.169)         | (266.505.906.582)        |
| 26  | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 12.115.400.597           | -                        |
| 27  | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 14.453.296.754           | 1.410.155.483            |
| 30  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>97.408.752.198</b>    | <b>(391.628.869.528)</b> |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2021                 |                        |
|--|--|-------------|--------------------------|------------------------|
|  |  |             | Năm 2022                 | (Đã điều chỉnh)        |
|  |  |             | VND                      | VND                    |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                          |                        |
| 31   | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             |             | 20.000.000.000           | 300.000.000.000        |
| 32   | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành |             | -                        | -                      |
| 33   | 3. Tiền thu từ đi vay  |             | 568.894.248.471          | 883.544.646.352        |
| 34   | 4. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (543.564.509.012)        | (615.118.295.331)      |
| 35   | 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  |             | -                        | -                      |
| 36   | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | (5.941.556)              | (17.965.409.567)       |
| 40   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |             | <b>45.323.797.903</b>    | <b>550.460.941.454</b> |
| 50   | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   |             | <b>(108.510.387.895)</b> | <b>99.326.977.090</b>  |
| 60   | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  |             | <b>113.026.094.739</b>   | <b>13.699.117.649</b>  |
| 61   | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    |             | -                        | -                      |
| 70   | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>04</b>   | <b>4.515.706.844</b>     | <b>113.026.094.739</b> |

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán

Nguyễn Quang Nguyên

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 06 tháng 04 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 471.994.100.000 VND; tương đương 47.199.410 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 300 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 290 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây lắp và kinh doanh Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, buro điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện đến 110 KV; Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước, lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lực;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc, thiết bị tự động hóa, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng, trang trí nội thất), (chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động dịch vụ là dưới 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Tổng Công ty và Chủ đầu tư. Các công trình đang thực hiện dở dang bị chậm so với tiến độ kế hoạch đã xác định trong hợp đồng được phân loại là tài sản dở dang dài hạn.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2022 đã kiểm soát được dịch covid, công tác nghiệm thu, bàn giao các công trình xây lắp diễn ra thuận lợi hơn nên Doanh thu hoạt động xây lắp của Công ty trong năm 2022 tăng 231.278,227 triệu VND so với năm 2021. Việc hoàn thành chuyển nhượng số căn còn lại của Tòa B và sàn thương mại khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ hoàn thành trong năm 2021 dẫn đến doanh thu kinh doanh Bất động sản giảm 185.906,003 triệu VND so với năm 2021.



Trong năm 2022 Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 (Công ty con). Ngày 31/12/2022, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn góp tại Công ty trên, dẫn đến tại thời điểm 31/12/2022 Công ty không hợp nhất Cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2.

### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

| Tên công ty   | Địa chỉ     | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                |
|---|-------------|---------------|------------------------|---|
| Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô Thị VINA2                 | Hà Nội      | 100,00%       | 100,00%                | Dịch vụ quản lý                           |
| Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2                    | Hà Nội      | 75,00%        | 75,00%                 | Dịch vụ, sản xuất, xây dựng               |
| Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn                               | Hồ Chí Minh | 56,14%        | 56,14%                 | Xây lắp và kinh doanh bất động sản        |
| Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 (*) | Hà Nội      | 48,25%        | 48,25%                 | Xây lắp điện nước và Phòng cháy chữa cháy |

(\*) Ngày 28/12/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 186/2022/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 với số lượng cổ phần chuyển nhượng là 400.000 cổ phần, tương đương 20% vốn điều lệ mà Công ty đang sở hữu, giá trị chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 400.000 cổ phần, với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.400.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCNCP/VINA2-VTT ngày 29/12/2022. Do ngày thoái vốn là ngày 28/12/2022, do đó Công ty vẫn hợp nhất Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 đến ngày 31/12/2022.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.



### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ;

### 2.4. Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

### 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.



Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



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

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không có giá trị thị trường thì căn cứ Báo cáo tài chính làm cơ sở xem xét dự phòng giảm giá khoản đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán và đánh giá khả năng thu hồi của các khoản công nợ.

## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



## 2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 41 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 07 - 12 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 03 - 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 năm      |
| - Các tài sản khác       | 03 năm      |
| - Phần mềm quản lý       | 03 năm      |

## 2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 30 - 50 năm |
|--------------------------|-------------|

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 2.13. 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 hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:



Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế:

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

## 2.15. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí môi giới bất động sản, chi phí liên quan đến dự án bất động sản được ghi nhận theo thực tế phát sinh và phân bổ vào chi phí tương ứng với số căn hộ đã bán.

## 2.16. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.17. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.



## 2.20. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình xây lắp hoặc dự án bất động sản do Công ty là chủ đầu tư được trích lập 1% giá trị xây dựng công trình đã ghi nhận giá vốn dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

## 2.21. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.22. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.



### 2.23. Doanh thu

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### 2.24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### 2.25. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

#### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.



c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

## 2.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.29. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### 3.1. Chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 dẫn đến thay đổi từ Công ty con thành Công ty liên kết

Ngày 28/12/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 186/2022/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 với số lượng cổ phần chuyển nhượng là 400.000 cổ phần, tương đương 20% vốn điều lệ mà Công ty đang sở hữu, giá trị chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 400.000 cổ phần, với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.400.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCNCP/VINA2-VTT ngày 29/12/2022. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 giảm từ 68,25% xuống còn 48,25%. Công ty Cổ phần Điện nước và phòng cháy chữa cháy Vina2 trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 28/12/2022. Công ty không hợp nhất Cân đối kế toán Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 tại ngày 28/12/2022, và hợp nhất Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



### 3.2. Chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Vina2 Homes

Ngày 20/09/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 137/2022/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Vina2 Homes với số lượng cổ phần chuyển nhượng là 3.250.000 cổ phần, tương đương 10% vốn điều lệ mà Công ty đang sở hữu, giá trị chuyển nhượng là 13.700 đồng/cổ phần. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 3.250.000 cổ phần cho ông Phạm Văn Minh, với tổng giá trị chuyển nhượng là 44.525.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCNCP/VINA2-PVM. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Vina2 Homes giảm từ 40% xuống 30% tại ngày 31/12/2022.

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

|                                 | 31/12/2022           | 01/01/2022             |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                 | VND                  | VND                    |
| Tiền mặt                        | 900.220.498          | 509.670.753            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 3.615.486.346        | 16.316.423.986         |
| Các khoản tương đương tiền      | -                    | 96.200.000.000         |
|                                 | <b>4.515.706.844</b> | <b>113.026.094.739</b> |

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                      | 31/12/2022            |          | 01/01/2022           |          |
|----------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                      | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
|                      | VND                   | VND      | VND                  | VND      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 22.335.000.000        | -        | 3.233.000.000        | -        |
|                      | <b>22.335.000.000</b> | <b>-</b> | <b>3.233.000.000</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 07 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 22.335.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,05%/năm.

#### b) Chứng khoán kinh doanh

|   | 31/12/2022 |          | 01/01/2022             |                      |
|---|------------|----------|------------------------|----------------------|
|   | Giá gốc    | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng             |
|   | VND        | VND      | VND                    | VND                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (*) | -          | -        | 125.000.000.000        | (424.249.737)        |
|   | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>125.000.000.000</b> | <b>(424.249.737)</b> |

(\*) Ngày 31/12/2022, Hội đồng quản trị công ty ra Quyết định số 188/2022/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thay đổi mục đích đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đô Thành, từ mục đích bán sinh lời thành khoản đầu tư dài hạn.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|   | 31/12/2022    |                        | 01/01/2022 (Đã điều chỉnh) |  |
|---|---------------|------------------------|----------------------------|--|
|   | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích              | Tỷ lệ quyền biểu quyết                         |
|   |               |                        |                            | Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu |
|   |               |                        |                            | VND  |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                  |               |                        |                            |  |
| - Công ty cổ phần VINA2 Homes                       | 30,00%        | 30,00%                 | 40,00%                     | 130.006.300.459                                |
| - Công ty cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy | 48,25%        | 48,25%                 | -                          | -  |
|   |               |                        |                            | <u>108.002.436.204</u>                         |
|   |               |                        |                            | <u>130.006.300.459</u>                         |

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh 42.



**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lữ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

|   | 31/12/2022             |                      | 01/01/2022(Đã điều chỉnh) |                        |
|---|------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng             | Tỷ lệ quyền biểu quyết    | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|   | VND                    | VND                  | VND                       | VND                    |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                                 |                        |                      |                           |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng                      | 83.849.606.123         | -                    | 15,00%                    | 82.499.606.123         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn sông Hồng Capital                  | 54.000.000.000         | -                    | 18,00%                    | 54.000.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (*) | 125.000.000.000        | (424.249.737)        | 14,71%                    | -                      |
|   | <b>262.849.606.123</b> | <b>(424.249.737)</b> |                           | <b>136.499.606.123</b> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(\*) Ngày 31/12/2022, Hội đồng quản trị công ty ra Quyết định số 188/2022/NQ-HĐQT về việc phê duyệt thay đổi mục đích đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đô Thành, từ mục đích bán sinh lời thành khoản đầu tư dài hạn.

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | 31/12/2022             |                         | 01/01/2022             |                        |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng               |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |                         |                        |                        |
| <b><i>Bên liên quan</i></b>  | <b>125.200.975.079</b> | -                       | <b>306.977.989.869</b> | -                      |
| - Công ty Cổ phần VINA2 Homes  | 25.803.046.973         | -                       | 138.303.046.973        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2                        | 83.921.911             | -                       | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành - Thuê văn phòng       | 135.000.000            | -                       | 180.000.000            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông                          | 2.611.393.000          | -                       | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST   | 96.567.613.195         | -                       | 168.318.225.216        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng   | -                      | -                       | 176.717.680            | -                      |
| <b><i>Bên khác</i></b>   | <b>384.578.507.422</b> | <b>(24.567.155.816)</b> | <b>341.742.597.703</b> | <b>(8.797.895.776)</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam  | 45.491.760.893         | (5.064.876.104)         | 52.088.819.690         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom - Tòa nhà Intracom                     | 12.131.221.855         | (5.285.789.132)         | 19.315.763.101         | -                      |
| - Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - Dự án Viwaseen               | 3.025.091.371          | -                       | 16.855.457.212         | -                      |
| - Công ty TNHH Công nghiệp nặng DOOSAN Việt Nam - Nhà máy Nhiệt điện Vân Phong 2 | 26.205.815.000         | -                       | 3.060.645.000          | -                      |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác   | 297.724.618.303        | (14.216.490.580)        | 250.421.912.700        | (8.797.895.776)        |
|  | <b>509.779.482.501</b> | <b>(24.567.155.816)</b> | <b>648.720.587.572</b> | <b>(8.797.895.776)</b> |

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | 31/12/2022             |          | 01/01/2022            |          |
|--|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                   | VND      |
| <b><i>Bên liên quan</i></b>                                | <b>241.159.433.502</b> | -        | <b>61.545.542.510</b> | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital               | 7.382.764.000          | -        | 18.382.764.000        | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung                         | 19.009.060.185         | -        | 33.832.465.610        | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Hạ tầng Giao thông    | 1.873.312.900          | -        | 9.330.312.900         | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành             | 156.650.025.964        | -        | -                     | -        |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2  | 8.632.826.618          | -        | -                     | -        |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI | 47.611.443.835         | -        | -                     | -        |



|   | 31/12/2022             |          | 01/01/2022             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|   | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Bên khác</b>   | <b>229.151.722.962</b> | -        | <b>143.162.830.031</b> | -        |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc - Công trình I Tower Quy Nhơn  | 129.086.827.345        | -        | 48.024.406.270         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại 699 - Công trình TT chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai | 12.171.411.800         | -        | 23.172.799.800         | -        |
| - Công ty Thương mại & Thiết bị Đồng Nai - Công trình TT chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai  | 10.185.896.000         | -        | -                      | -        |
| - Các khoản trả trước người bán khác  | 77.707.587.817         | -        | 71.965.623.961         | -        |
|   | <b>470.311.156.464</b> | -        | <b>204.708.372.541</b> | -        |

#### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|  | 31/12/2022            |          | 01/01/2022             |                        |
|--|-----------------------|----------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng               |
|  | VND                   | VND      | VND                    | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>   |                       |          |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành                                   | -                     | -        | 125.000.000.000        | -                      |
| <b>Bên khác</b>  |                       |          |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34) | -                     | -        | 7.000.000.000          | (7.000.000.000)        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc                             | -                     | -        | 6.000.000.000          | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển Đô thị hạ tầng Hà Nội (1)               | 4.000.000.000         | -        | -                      | -                      |
| - Bà Đoàn Thị Kim Chi (2)  | 1.000.000.000         | -        | -                      | -                      |
| - Bà Trịnh Cẩm Tú (3)  | 5.000.000.000         | -        | -                      | -                      |
| - Khoản phải thu về cho vay khác (4)   | 4.000.000.000         | -        | -                      | -                      |
|  | <b>14.000.000.000</b> | -        | <b>138.000.000.000</b> | <b>(7.000.000.000)</b> |

#### Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(1): Hợp đồng số 02/2022/HĐVV ngày 21/09/2022 và Phụ lục hợp đồng số 02/2022/HĐVV-PL01 ngày 01/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 với Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị Hạ tầng Hà Nội có một số nội dung chính sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời gian cho vay: 09 tháng;
- Lãi suất cho vay: 9%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 4.000.000.000 VND.

(2): Hợp đồng vay tài sản số 02/2022/VINA2EQ-HĐCVTS ngày 18/08/2022 và Phụ lục số 02/2022/VINA2EQ-HĐCVTS-PL ngày 01/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 với bà Đoàn Thị Kim Chi có một số nội dung chính sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn;
- Thời gian cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 9%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 1.000.000.000 VND.

(3): Hợp đồng vay tài sản số 01/2022/HĐVT/VINA2.SG ngày 04/04/2022 giữa Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn và Bà Trịnh Cẩm Tú có một số nội dung chính sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn;
- Thời gian cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 6%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 5.000.000.000 VND.

(4): Hợp đồng cho vay khác giữa Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn theo các Hợp đồng cho vay vốn với các đối tượng công nợ khác, có các thông tin chính như sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn;
- Thời gian cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 6%- 8%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 4.000.000.000 VND.

## 9. PHẢI THU KHÁC

|   | 31/12/2022             |                         | 01/01/2022             |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                        |                         |                        |                         |
| - Dự lãi tiền gửi, tiền lãi dự thu  | 12.401.653.330         | -                       | 5.908.896.986          | -                       |
| - Phải thu về tạm ứng   | 101.962.796.319        | -                       | 10.684.205.707         | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ   | 133.000.000            | -                       | -                      | -                       |
| - Phải thu các đội thi công   | 228.623.646.957        | (22.104.482.330)        | 166.470.829.947        | (20.266.093.842)        |
| - Phải thu tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông theo thỏa thuận liên danh thực hiện dự án tại Ba Lai (1)                                    | 29.000.000.000         | -                       | 29.000.000.000         | -                       |
| - Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án Chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long" (2) | 13.600.000.000         | -                       | 9.600.000.000          | -                       |
| - Phải thu khác   | 5.398.261.892          | -                       | 2.769.955.980          | -                       |
|   | <b>391.119.358.498</b> | <b>(22.104.482.330)</b> | <b>224.433.888.620</b> | <b>(20.266.093.842)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                        |                         |                        |                         |
| - Ký cược, ký quỹ   | 260.000.000            | -                       | -                      | -                       |
|   | <b>260.000.000</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b>               | <b>-</b>                |



9. PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

|   | 31/12/2022            |          | 01/01/2022            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Trong đó, Phải thu khác với bên liên quan</b>        |                       |          |                       |          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành          | 10.810.531.672        | -        | 5.707.808.219         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông | 29.000.000.000        | -        | 29.000.000.000        | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng                | 200.000.000           | -        | 200.000.000           | -        |
| - Công ty Cổ phần VINA2 Homes                           | 192.588.854           | -        | -                     | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST                            | 359.035.617           | -        | -                     | -        |
|   | <b>40.562.156.143</b> | <b>-</b> | <b>34.907.808.219</b> | <b>-</b> |

(1) Căn cứ theo Thỏa thuận liên danh ngày 12/11/2020 về việc: Liên danh tham gia đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công dự án Khôi phục và nâng cấp sông Ba Lai đoạn từ ngã 3 Giai Hòa - Chẹt Sậy tới Cống Đập Ba Lai tại địa điểm Huyện Ba Tri, Huyện Giồng Trôm và Huyện Bình Đại, Tỉnh Bến Tre:

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và Giao thông - Trainco (Trainco) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (VINA2), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Lộc Phát (Lộc Phát);
- Mục đích hợp tác theo thỏa thuận liên danh: Tham gia đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công dự án Khôi phục và nâng cấp sông Ba Lai đoạn từ ngã 3 Giai Hòa - Chẹt Sậy tới Cống Đập Ba Lai tại địa điểm Huyện Ba Tri, Huyện Giồng Trôm và Huyện Bình Đại, Tỉnh Bến Tre;
- Nội dung hợp tác: Các bên tự nguyện tham gia liên danh để tham gia dự thầu lựa chọn nhà thầu thi công dự án Khôi phục và nâng cấp sông Ba Lai đoạn từ ngã 3 Giai Hòa - Chẹt Sậy tới Cống Đập Ba Lai tại địa điểm Huyện Ba Tri, Huyện Giồng Trôm và Huyện Bình Đại, Tỉnh Bến Tre.

(2) Thỏa thuận nguyên tắc số 085/2018/TTNT-ĐT ngày 03/04/2018 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đồi Chè - Quảng Ninh tại khu 2b,3,4A,4B,5,6 Đồi Chè thuộc các phường Cao Xanh và Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh:

- Các bên tham gia: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long (Thăng Long TJC), Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (Vinaconex 12) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (VINA2);
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Đóng góp vào liên danh để thực hiện Dự án Chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long;
- Nội dung hợp tác: Các bên thống nhất cùng tự nguyện đóng góp hoặc chi trả các chi phí cần thiết cho công tác chuẩn bị đầu tư và chủ động chi trả theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư dự kiến theo chi phí dự án;
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Tỷ lệ các bên cùng tham gia góp vốn đầu tư dự án như sau: Vinaconex: 35%; Thăng Long TJC: 25%; VINA2: 20%; Vinaconex 12: 20%. Tổng giá trị dự án sẽ được các bên tính toán cụ thể trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết và thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc Điều lệ doanh nghiệp dự án. Tiến độ góp vốn của các bên được thực hiện theo tiến độ chung của Dự án;
- Đến thời điểm 31/12/2022, UBND tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 13/04/2022 về việc chấp thuận liên danh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long, Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là nhà đầu tư thực hiện dự án.

## 10. NỢ XẤU

|   | 31/12/2022            |                           | 01/01/2022            |                           |
|---|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi |
|   | VND                   | VND                       | VND                   | VND                       |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho<br>vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá<br>hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                       |                           |                       |                           |
| + <i>Phải thu khách hàng</i>  | 41.233.161.661        | 16.666.005.845            | 55.724.004.708        | 46.926.108.932            |
| Bệnh viện trẻ em Hải Phòng (Công<br>trình Bệnh viện trẻ em Hải Phòng)   | -                     | -                         | 748.799.800           | -                         |
| Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1A<br>đoạn cầu Chui - cầu Đuống  | 630.397.282           | -                         | 630.397.282           | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng<br>Intracom  | 12.131.221.855        | 6.845.432.723             | 19.315.763.101        | 19.315.763.101            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam<br>- Công trình Royal Park Bắc Ninh   | 10.129.752.208        | 5.064.876.104             | 13.207.585.997        | 13.207.585.997            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn<br>Danko  | 6.635.960.678         | 3.981.576.407             | 11.025.115.733        | 11.025.115.733            |
| Công ty Nam Sơn - Thuê mặt bằng   | 1.904.359.200         | -                         | 1.904.359.200         | -                         |
| Các đối tượng khác  | 9.801.470.438         | 774.120.611               | 8.891.983.595         | 3.377.644.101             |
| + <i>Phải thu khác</i>  | 22.146.541.530        | 42.059.200                | 29.408.706.676        | 9.142.612.834             |
| Công trình Tòa nhà hỗn hợp MD<br>Complex Tower - Nguyễn Tiến Chung  | 18.111.312.096        | -                         | 18.096.416.795        | 9.048.208.397             |
| Các đối tượng khác  | 4.035.229.434         | 42.059.200                | 11.312.289.881        | 94.404.437                |
| + <i>Phải thu về cho vay</i>  | -                     | -                         | 7.000.000.000         | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và<br>Phát triển hạ tầng Vinaconex<br>(Vinaconex 34)                                | -                     | -                         | 7.000.000.000         | -                         |
|   | <b>63.379.703.191</b> | <b>16.708.065.045</b>     | <b>92.132.711.384</b> | <b>56.068.721.766</b>     |

## 11. HÀNG TỒN KHO

|                                       | 31/12/2022             |          | 01/01/2022             |                      |
|---------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------------------|
|                                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng             |
|                                       | VND                    | VND      | VND                    | VND                  |
| - Nguyên liệu, vật liệu               | -                      | -        | 960.992.441            | -                    |
| - Công cụ, dụng cụ                    | -                      | -        | 6.800.000              | -                    |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 315.803.754.588        | -        | 268.049.701.144        | -                    |
| - Thành phẩm                          | -                      | -        | 914.234.875            | (528.716.467)        |
| - Hàng hóa Bất động sản               | 2.708.033.000          | -        | 2.557.015.692          | -                    |
|                                       | <b>318.511.787.588</b> | <b>-</b> | <b>272.488.744.152</b> | <b>(528.716.467)</b> |



Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

|   | 31/12/2022             |          | 01/01/2022             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|   | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án:</b>             | <b>258.178.463.549</b> | -        | <b>195.366.107.831</b> | -        |
| Dự án Kim Văn, Kim Lũ                                     | 54.733.380.360         | -        | 54.154.250.730         | -        |
| Dự án Quang Minh  | 18.458.892.019         | -        | 26.016.674.350         | -        |
| Dự án Đê Đông Quy Nhơn                                    | 184.986.191.170        | -        | 115.195.182.751        | -        |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b> | <b>57.625.291.039</b>  | -        | <b>72.683.593.313</b>  | -        |
| Dự án đường sắt đô thị Hà Nội                             | 12.553.995.746         | -        | 13.417.805.746         | -        |
| Công trình ký túc xá Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh         | -                      | -        | 13.784.119.050         | -        |
| Công trình Condotel Hạ Long                               | -                      | -        | 6.408.635.587          | -        |
| Khu hỗn hợp Văn phòng Thương mại và nhà ở (T&T)           | 8.720.158.656          | -        | 415.832.916            | -        |
| Các công trình khác                                       | 36.351.136.637         | -        | 38.657.200.014         | -        |
|   | <b>315.803.754.588</b> | -        | <b>268.049.701.144</b> | -        |

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | TSCĐ dùng<br>trong quản lý<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--|----------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>  |                                  |                             |   |                                   |                        |
| Số dư đầu năm  | 76.999.643.677                   | 36.903.594.559              | 16.650.563.891                            | 1.457.539.364                     | 132.011.341.491        |
| - Mua trong năm  | 651.970.542                      | 723.000.000                 | 1.236.398.182                             | 66.000.000                        | 2.677.368.724          |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành  | 63.440.000                       | -                           | -   | -                                 | 63.440.000             |
| - Chuyển từ bất động sản đầu tư  | 1.706.004.956                    | -                           | -   | -                                 | 1.706.004.956          |
| - Tặng khác  | 2.472.383.819                    | -                           | -   | -                                 | 2.472.383.819          |
| - Phá dỡ, tháo dỡ, thanh lý nhượng bán                                     | (2.589.361.236)                  | (4.693.387.903)             | -   | (210.520.000)                     | (7.493.269.139)        |
| - Giảm do thoái một phần vốn tại Công ty con và trở thành công ty liên kết | (5.644.738.625)                  | (183.445.455)               | (1.375.030.909)                           | (152.313.636)                     | (7.355.528.625)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>  | <b>73.659.343.133</b>            | <b>32.749.761.201</b>       | <b>16.511.931.164</b>                     | <b>1.160.705.728</b>              | <b>124.081.741.226</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>  |                                  |                             |   |                                   |                        |
| Số dư đầu năm  | 12.338.115.565                   | 27.824.511.330              | 13.134.270.418                            | 1.108.676.156                     | 54.405.573.469         |
| - Khấu hao trong năm   | 4.121.880.907                    | 2.334.200.628               | 1.375.154.305                             | 63.334.191                        | 7.894.570.031          |
| - Chuyển từ bất động sản đầu tư  | 93.123.589                       | -                           | -   | -                                 | 93.123.589             |
| - Phá dỡ, tháo dỡ, thanh lý nhượng bán                                     | (2.589.361.236)                  | (4.669.325.423)             | -   | (210.520.000)                     | (7.469.206.659)        |
| - Giảm do thoái một phần vốn tại Công ty con và trở thành công ty liên kết | (973.744.360)                    | (183.445.455)               | (1.241.347.380)                           | (122.980.296)                     | (2.521.517.491)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>  | <b>12.990.014.465</b>            | <b>25.305.941.080</b>       | <b>13.268.077.343</b>                     | <b>838.510.051</b>                | <b>52.402.542.939</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>   |                                  |                             |   |                                   |                        |
| Tại ngày đầu năm   | 64.661.528.112                   | 9.079.083.229               | 3.516.293.473                             | 348.863.208                       | 77.605.768.022         |
| Tại ngày cuối năm  | <b>60.669.328.668</b>            | <b>7.443.820.121</b>        | <b>3.243.853.821</b>                      | <b>322.195.677</b>                | <b>71.679.198.287</b>  |

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 44.112.017.449 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.714.545.137 VND.



### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### Bất động sản đầu tư cho thuê

|  | Cơ sở<br>hạ tầng<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--|-------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                         |                        |
| Số dư đầu năm                          | 149.552.224.278         | 149.552.224.278        |
| - Tăng khác                            | 1.332.802.441           | 1.332.802.441          |
| - Chuyển sang Tài sản cố định hữu hình | (1.706.004.956)         | (1.706.004.956)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>149.179.021.763</b>  | <b>149.179.021.763</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                         |                        |
| Số dư đầu năm                          | 14.182.843.059          | 14.182.843.059         |
| - Khấu hao trong năm                   | 3.819.798.584           | 3.819.798.584          |
| - Chuyển sang Tài sản cố định hữu hình | (93.123.589)            | (93.123.589)           |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>17.909.518.054</b>   | <b>17.909.518.054</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                         |                        |
| Tại ngày đầu năm                       | 135.369.381.219         | 135.369.381.219        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>               | <b>131.269.503.709</b>  | <b>131.269.503.709</b> |

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 4.800.854.869 VND (Năm 2021 là 1.293.464.781 VND).

- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty đang thế chấp một số bất động sản đầu tư tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. Tại ngày 31/12/2022 các bất động sản đầu tư được thế chấp của Công ty với giá trị còn lại là 37.135.652.911 đồng (xem Thuyết minh số 15).

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|  | 31/12/2022<br>VND    | 01/01/2022<br>VND    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                   |                      |                      |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                          | 80.444.542           | 44.640.199           |
| - Chi phí giao dịch môi giới, quảng cáo bất động sản | 7.210.770.281        | 1.665.844.477        |
| - Các khoản khác                                     | 4.000.000            | -                    |
|  | <b>7.295.214.823</b> | <b>1.710.484.676</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                    |                      |                      |
| - Chi phí giàn giáo, cốp pha                         | 5.303.067.681        | 8.015.866.707        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                          | 524.985.514          | 533.716.174          |
| - Các khoản khác                                     | 686.745.955          | -                    |
|  | <b>6.514.799.150</b> | <b>8.549.582.881</b> |

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**15. CÁC KHOẢN VAY**

|  | 01/01/2022      |                       | Trong năm       |                 | 31/12/2022      |                       |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|  | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng            | Giảm            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
|  | VND             | VND                   | VND             | VND             | VND             | VND                   |
| a) Vay ngắn hạn  |                 |                       |                 |                 |                 |                       |
| - Vay ngắn hạn   | 440.481.713.274 | 440.481.713.274       | 453.317.846.645 | 467.209.514.391 | 426.590.045.528 | 426.590.045.528       |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I  | 215.669.702.078 | 215.669.702.078       | 385.379.473.542 | 272.647.727.406 | 328.401.448.214 | 328.401.448.214       |
| + Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM - Chi nhánh Hoàn Kiếm   | 24.974.213.892  | 24.974.213.892        | -               | 24.974.213.892  | -               | -                     |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II  | 79.983.603.015  | 79.983.603.015        | 8.669.217.372   | 44.680.333.245  | 43.972.487.142  | 43.972.487.142        |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm   | 196.000.000     | 196.000.000           | 9.680.481.843   | 196.000.000     | 9.680.481.843   | 9.680.481.843         |
| + Công ty Cổ phần LICOGI 16  | 33.000.000.000  | 33.000.000.000        | -               | -               | 33.000.000.000  | 33.000.000.000        |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư MST   | 15.300.000.000  | 15.300.000.000        | -               | 15.300.000.000  | -               | -                     |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng Phong Điền  | -               | -                     | 4.750.000.000   | -               | 4.750.000.000   | 4.750.000.000         |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc  | -               | -                     | 400.000.000     | -               | 400.000.000     | 400.000.000           |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà (tại Công ty Con)  | -               | -                     | 3.081.926.973   | 1.172.914.644   | 1.909.012.329   | 1.909.012.329         |
| + Các khoản vay của Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina 2 giảm do thoái vốn từ Công ty con xuống công ty liên kết | 6.462.394.289   | 6.462.394.289         | -               | 6.462.394.289   | -               | -                     |
| + Vay ngắn hạn cá nhân và các bên khác   | 64.895.800.000  | 64.895.800.000        | 41.356.746.915  | 101.775.930.915 | 4.476.616.000   | 4.476.616.000         |
| - Trái phiếu thường  | 145.520.547.945 | 145.520.547.945       | 4.479.452.055   | 27.316.068.493  | 122.683.931.507 | 122.683.931.507       |
| + Mệnh giá trái phiếu phát hành  | 150.000.000.000 | 150.000.000.000       | -               | 27.316.068.493  | 122.683.931.507 | 122.683.931.507       |
| + Chi phí phát hành trái phiếu   | (4.479.452.055) | (4.479.452.055)       | 4.479.452.055   | -               | -               | -                     |



15. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

|   | 01/01/2022             |                        | Trong năm              |                        | 31/12/2022             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả   | 43.934.524.302         | 43.934.524.302         | 94.200.000             | 43.934.524.302         | 94.200.000             | 94.200.000             |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Từ Liêm                         | 43.934.524.302         | 43.934.524.302         | -                      | 43.934.524.302         | -                      | -                      |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà (tại Công ty con)     | -                      | -                      | 94.200.000             | -                      | 94.200.000             | 94.200.000             |
| <b>b) Vay dài hạn</b>   | <b>629.936.785.521</b> | <b>629.936.785.521</b> | <b>457.891.498.700</b> | <b>538.460.107.186</b> | <b>549.368.177.035</b> | <b>549.368.177.035</b> |
| - Vay dài hạn   | 44.454.524.302         | 44.454.524.302         | 942.000.000            | 43.934.524.302         | 1.462.000.000          | 1.462.000.000          |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Từ Liêm                         | 43.934.524.302         | 43.934.524.302         | -                      | 43.934.524.302         | -                      | -                      |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà (tại Công ty con) (1) | -                      | -                      | 942.000.000            | -                      | 942.000.000            | 942.000.000            |
| + Vay dài hạn cá nhân (2)   | 520.000.000            | 520.000.000            | -                      | -                      | 520.000.000            | 520.000.000            |
| - Trái phiếu thường   | -                      | -                      | 110.154.949.771        | 470.000.000            | 109.684.949.771        | 109.684.949.771        |
| + Mệnh giá trái phiếu phát hành   | -                      | -                      | 110.000.000.000        | -                      | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        |
| + Chi phí phát hành trái phiếu  | -                      | -                      | 154.949.771            | 470.000.000            | (315.050.229)          | (315.050.229)          |
|   | <b>44.454.524.302</b>  | <b>44.454.524.302</b>  | <b>111.096.949.771</b> | <b>44.404.524.302</b>  | <b>111.146.949.771</b> | <b>111.146.949.771</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng   | (43.934.524.302)       | (43.934.524.302)       | (94.200.000)           | (43.934.524.302)       | (94.200.000)           | (94.200.000)           |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng  | <b>520.000.000</b>     | <b>520.000.000</b>     |                        |                        | <b>111.052.749.771</b> | <b>111.052.749.771</b> |

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

| Hợp đồng  | Loại tiền | Lãi suất năm     | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn     | Mục đích vay   | Hình thức bảo đảm | 31/12/2022      | 01/01/2022<br>(Đã điều chỉnh) |
|---|-----------|------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
|   |           |                  |              |                  |                |                   | VND             | VND                           |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I | VND       | Từng lần nhận nợ | 12 tháng     | Từng lần nhận nợ | Bổ sung vốn KD | Thế chấp (i)      | 328.401.448.214 | 215.669.702.078               |
| Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM - Chi nhánh Hoàn Kiếm                  | VND       | Từng lần nhận nợ | 12 tháng     | Từng lần nhận nợ | Bổ sung vốn KD | -                 | -               | 24.974.213.892                |
| Ngân hàng nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II          | VND       | Từng lần nhận nợ | 12 tháng     | Từng lần nhận nợ | Bổ sung vốn KD | Thế chấp (ii)     | 43.972.487.142  | 79.983.603.015                |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm                       | VND       | Từng lần nhận nợ | 09 tháng     | Từng lần nhận nợ | Bổ sung vốn KD | Tin chấp          | 9.680.481.843   | 196.000.000                   |



**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo):**

| Hợp đồng   | Loại tiền | Lãi suất năm                              | Thời hạn vay        | Ngày đáo hạn                                   | Mục đích vay   | Hình thức bảo đảm | 31/12/2022     | 01/01/2022<br>(Đã điều chỉnh) |
|--|-----------|---|---------------------|--|--|-------------------|----------------|-------------------------------|
|  |           |   |                     |  |  |                   | VND            | VND                           |
| Công ty Cổ phần HE vay vốn LICOGI 16 ngày 04/01/2021<br>Phụ lục 02 gia hạn ngày 30/08/2022 | VND       | 5%/ năm                                   | 60 ngày             | Ngày 31/12/2022                                | Bổ sung vốn KD   | Tín chấp          | 33.000.000.000 | 33.000.000.000                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST Hợp đồng vay vốn ký kết ngày 19/08/2021                         | VND       | 5%/ năm                                   | 09 tháng            | 09 tháng kể từ ngày nhận tiền                  | Bổ sung vốn KD   | Tín chấp          | -              | 15.300.000.000                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phong Điền HE vay vốn ngày 15/10/2022                             | VND       | 0%/ năm                                   | Đến ngày 31/12/2022 | Ngày 31/12/2022                                | Bổ sung vốn KD   | Tín chấp          | 4.750.000.000  | -                             |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc ngày 19/12/2022                           | VND       | 8%/ năm                                   | 15 ngày             | Ngày 31/12/2022                                | Bổ sung vốn KD   | Tín chấp          | 400.000.000    | -                             |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà (tại Công ty Con)      | VND       | 8%/ năm và Lãi suất thả nổi có điều chỉnh | 06 tháng; 12 tháng  | 06 tháng và 12 tháng kể từ ngày nhân khoản vay | Bổ sung vốn lưu động và đầu tư mua sắm Công cụ dụng cụ: Ringlock,... | Tham chiếu (iii)  | 1.909.012.329  | -                             |

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lữ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo):**

| Hợp đồng   | Loại tiền | Lãi suất năm  | Thời hạn vay          | Ngày đáo hạn                                   | Mục đích vay   | Hình thức bảo đảm | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|-----------|---|-----------------------|--|----------------|-------------------|------------------------|------------------------|
|  |           |   |                       |  |                |                   | VND                    | VND                    |
| Các khoản vay của Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina 2 giám do thoái vốn từ Công ty con xuống công ty liên kết | VND       | Quy định cho từng khe ước với khoản vay ngân hàng và 8,5%/năm với khoản vay cá nhân | 06 tháng đến 12 tháng | 06 tháng và 12 tháng kể từ ngày nhân khoản vay | Bổ sung vốn KD | Tín chấp          | -                      | 6.462.394.289          |
| Vay ngắn hạn cá nhân và các bên khác   | VND       | 8,5%/năm  | Từ 01 - 03 tháng      | Từng lần nhận nợ                               | Bổ sung vốn KD | Không áp dụng     | 4.476.616.000          | 64.895.800.000         |
|  |           |   |                       |  |                |                   | <b>426.590.045.528</b> | <b>440.481.713.274</b> |

- (i) Hình thức bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở giao dịch I:
- + Thẻ chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 01/2020/161765/HDTTC, số 02/2020/161765/HDTTC, số 03/2020/161765/HDTTC, số 04/2020/161765/HDTTC ngày 01 tháng 07 năm 2020 có tổng giá trị tạm tính là 90.178.000.000 VND cho quyền sở hữu công trình là sảnh Văn phòng - tầng 1, tầng 2 đến tầng 4 tại địa chỉ Tòa B, Ô đất CT2, Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lữ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337656, số CV337657, số CV337658, số CV337659 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
  - + Thẻ chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 05/2020/161765/HDTTC ngày 24 tháng 07 năm 2020 có giá trị tạm tính là 54.763.000.000 VND cho quyền sở hữu công trình là Thương mại dịch vụ - Tầng bán hầm tại địa chỉ phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337661 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
  - + Thẻ chấp Tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/10/2012/SGDI1-VC2/HDTTC-MMTB ngày 01/10/2012 giữa Công ty và Ngân hàng;
  - + Thẻ chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/161765/HDTTCBDS ngày 20/11/2017 với Ngân hàng;
  - + Thẻ chấp Ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay;



- (ii) Hình thức bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Hà Nội II: Các quyền sử dụng đất với tổng giá trị 71.802.000.000 VND. Cụ thể:
  - + Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số BT10 tại Tiểu khu đô thị Nam La Khê, Quận Hà Đông, Tp Hà Nội với giá trị tài sản bảo đảm được định giá là 15.614.000.000 VND theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 4152.2019 ngày 1/11/2019;
  - + Xe Lexus LX570 năm 2016 theo GCN đăng ký xe ô tô số 212927 với giá trị bảo đảm theo định giá là 6 tỷ đồng theo HĐ thế chấp có số công chứng 4121.2019 ngày 31/10/2019;
  - + Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.03 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo GCN số CS 230658, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.660.000.000 VND. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4119.2019 ngày 31/10/2019;
  - + Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.04 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo GCN số 230657, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.670.000.000 VND. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4120.2019 ngày 31/10/2019;
  - + Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.05 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo GCN số 230659, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 14.185.000.000 VND. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4121.2019 ngày 31/10/2019;
  - + Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 216 Lô G03 Khu du lịch biển VINCAPITAL Đà Nẵng theo giấy chứng nhận QSD số BG 940052, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 20.673.000.000 VND. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng: 3271 ngày 20/11/2019./.

(iii) Tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau:

- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐTC/NHNoHH-Vina2 ngày 16/05/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà và Công ty Cổ phần cơ khí và Thiết bị Vina2: Tài sản đảm bảo là VTL đối SC 200/200 sản xuất năm 2016 (04 cái), VTL đối SC 200/200 sản xuất năm 2017 (01 cái) VTL đơn SC 200 năm sản xuất 2017 (01 cái). Giá trị tài sản đảm bảo theo hợp đồng là 3.110.000.000 VND.
- + Hợp đồng thế chấp số 02/2022.HĐTC/NHNoHH-Vina2 ngày 15/02/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà và Công ty Cổ phần cơ khí và Thiết bị Vina2: Tài sản đảm bảo là hệ thống máy hàn với giá trị ước tính là 743.740.000 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bao lãnh tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

**Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu ngắn hạn:**

- + Mã trái phiếu: VC2H2122001;
- + Tổng giá trị đã phát hành: 1.500 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 VND/ trái phiếu;
- + Kỳ hạn: 12 tháng kể từ ngày phát hành;
- + Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm;
- + Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi: Lãi suất cố định được áp dụng cho toàn bộ thời hạn 12 tháng của trái phiếu được xác định là 11,5%/ năm; kỳ hạn trả lãi được xác định 06 tháng/ lần vào ngày đủ 06 tháng, ngày đủ 12 tháng và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại;
- + Ngày phát hành và ngày đáo hạn trái phiếu: Ngày phát hành trái phiếu: 27/10/2021. ngày đáo hạn trái phiếu: 27/10/2022;
- + Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty; Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty; Bổ sung vốn thi công công trình Trung tâm thương mại - Dịch vụ căn hộ I Tower Quy Nhơn;
- + Phương thức phát hành: Đại lý phát hành;



**Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo):**

- + Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Việc thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành hoặc bất kỳ người đại diện ủy quyền hợp lệ nào của tổ chức phát hành thay mặt tổ chức phát hành thực hiện không muộn hơn 15 giờ 00 vào ngày thanh toán lãi và/hoặc ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên trong sổ đăng ký trái phiếu;
- + Cam kết về đảm bảo: Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
  - Quyền tài sản là dự án Khu nhà ở cao tầng Quang Minh tại lô đất có diện tích 17.432,4m<sup>2</sup> tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội theo GCN QSD đất số AM665013 cấp ngày 17/07/2008 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 với giá trị xác định căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 11.10/2021/CTTĐG-CNTVN ngày 11/10/2021 của Công ty TNHH Tư Vấn GNT Việt Nam là 192.000.000.000 VND;
  - 5.800.118 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (GCNĐKKD số 0301466299 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994) được xác định là 58.001.190.000 VND, tương ứng với mỗi cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu;
- + Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại 31/12/2022 là 150.000.000.000 VND; Giá trị đã thanh toán là 27.316.068.493 VND.
- + Các thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu sau 31/12/2022: Xem Thuyết minh số 40.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

- (1) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam bao gồm 1 hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng số 1260LAV202100 ngày 07/06/2022 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 942.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Mua xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ và mua máy móc thiết bị sản xuất trong nước và nước ngoài;
- + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 8,5%/năm;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ theo Hợp đồng đảm bảo số 4202.2022, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGG ngày 06/06/2022 tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm cuối năm là 942.000.000 VND; trong đó vay dài hạn trả trong 12 tháng tới là 94.200.000 VND.

- (2) Khoản vay dài hạn của các cá nhân, lãi suất 4%/năm, không có tài sản đảm bảo.



**Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu dài hạn:**

- + Mã trái phiếu: VC2H2124002;
- + Khối lượng trái phiếu phát hành: 1.100 trái phiếu, Mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu;
- + Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- + Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm;
- + Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi: Lãi suất của 02 kỳ (12 tháng) đầu tiên là cố định mức 11,5%/ năm; lãi suất của các kỳ tính lãi tiếp (điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần) được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/ năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng tính lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh công bố tại ngày xác định lãi suất;
- + Ngày phát hành và ngày đáo hạn trái phiếu: Ngày phát hành trái phiếu: 22/12/2021, ngày đáo hạn trái phiếu: 22/12/2024;
- + Mục đích phát hành: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama) tại khu tái định cư Đê Đông, phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- + Phương thức phát hành: Đại lý phát hành;
- + Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Việc thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành hoặc bất kỳ người đại diện ủy quyền hợp lệ nào của tổ chức phát hành thay mặt tổ chức phát hành thực hiện không muộn hơn 15 giờ 00 vào ngày thanh toán lãi và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên trong sổ đăng ký trái phiếu;
- + Cam kết về đảm bảo: Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
  - Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama)" tại khu tái định cư Đê Đông, Phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định;
  - Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama)" tại Đê Đông, Phường Nhơn Bình, Thành Phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (áp dụng với 19 căn hộ (+/-15%) đã bán/ chuyển nhượng dưới mọi hình thức tính đến thời điểm Tổ Chức Phát Hành sử dụng tín dụng tại HD Bank);
  - Các nội dung mô tả chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ các bên thực hiện theo Hợp đồng đảm bảo (cầm cố, thế chấp bảo lãnh, ký quỹ...) và các Phụ lục/Hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có), Hợp đồng quản lý tài sản đảm bảo giữa các Bên liên quan;
- + Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại 31/12/2022 là 110.000.000.000 VND; Chi phí phát hành trái phiếu tại 31/12/2022 chờ phân bổ là 315.050.229 VND.

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**d) Các khoản vay với bên liên quan**

|                              | Mối quan hệ                                | 31/12/2022           |                    | 01/01/2022            |                      |
|------------------------------|--|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                              |  | Lãi phải trả cuối kỳ |                    | Lãi phải trả cuối kỳ  |                      |
|                              |  | VND                  | VND                | VND                   | VND                  |
| Vay                          |  |                      |                    |                       |                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST | Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể               | -                    | 180.528.767        | 15.300.000.000        | 155.378.082          |
| - Vay ngắn hạn cá nhân       |  | -                    | -                  | 54.940.000.000        | 2.690.503.055        |
| + Nguyễn Việt Cường          | Thành viên HĐQT                            | -                    | -                  | 1.000.000.000         | 51.708.333           |
| + Đỗ Trọng Huân              | Phó Tổng Giám đốc                          | -                    | -                  | 3.640.000.000         | 188.548.889          |
| + Nguyễn Văn Chính           | Phó Tổng Giám đốc                          | -                    | -                  | 1.400.000.000         | 90.572.222           |
| + Nguyễn Huy Quang           | Phó Chủ tịch HĐQT                          | -                    | -                  | 6.900.000.000         | 160.673.611          |
| + Nguyễn Thị Hoa             | Vợ ông Đỗ Trọng Quỳnh<br>- Thành viên HĐQT | -                    | -                  | 42.000.000.000        | 2.199.000.000        |
|                              |  | -                    | <b>180.528.767</b> | <b>70.240.000.000</b> | <b>2.845.881.137</b> |



**16. 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>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>   |                        |                        |                        |                        |
| <i>Bên liên quan</i>  | <b>29.368.159.559</b>  | <b>29.368.159.559</b>  | <b>15.396.257.828</b>  | <b>15.396.257.828</b>  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung                                  | 5.087.742.624          | 5.087.742.624          | 6.065.944.928          | 6.065.944.928          |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2           | 22.172.910.487         | 22.172.910.487         | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông             | 1.873.312.900          | 1.873.312.900          | 9.330.312.900          | 9.330.312.900          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST  | 234.193.548            | 234.193.548            | -                      | -                      |
| <i>Bên khác</i>   | <b>346.009.098.993</b> | <b>346.009.098.993</b> | <b>310.314.881.404</b> | <b>310.314.881.404</b> |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Việt Trung         | 31.112.593.572         | 31.112.593.572         | 31.130.307.435         | 31.130.307.435         |
| - Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng Quang Anh - I Tower Quy Nhơn | 12.413.343.826         | 12.413.343.826         | 1.151.018.300          | 1.151.018.300          |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T  | 10.153.085.130         | 10.153.085.130         | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng                           | 7.674.178.066          | 7.674.178.066          | 16.997.047.737         | 16.997.047.737         |
| - Công ty Cổ phần Picons Việt Nam                                   | 38.463.411.009         | 38.463.411.009         | 18.559.122.229         | 18.559.122.229         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương  | 31.975.184.598         | 31.975.184.598         | -                      | -                      |
| - Phải trả các đối tượng khác                                       | 214.217.302.792        | 214.217.302.792        | 242.477.385.703        | 242.477.385.703        |
|   | <b>375.377.258.552</b> | <b>375.377.258.552</b> | <b>325.711.139.232</b> | <b>325.711.139.232</b> |

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

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <i>Bên liên quan</i>   | <b>70.973.515.400</b>  | <b>40.694.000.000</b>  |
| - Xây dựng Dự án BOT Diển Châu - Bãi Vọt - CTCP Đầu tư Phúc Thành Hưng | 40.694.000.000         | 40.694.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST - I Tower Quy Nhơn                        | 30.279.515.400         | -                      |
| <i>Bên khác</i>  | <b>223.351.806.220</b> | <b>207.085.180.504</b> |
| - Dự án Kim Văn Kim Lũ   | 11.341.527.096         | 11.341.527.096         |
| - Dự án Quang Minh   | 19.980.447.242         | 63.833.038.719         |
| - Xây dựng Nhà máy sản xuất kinh doanh điện trở Việt Nam               | -                      | 6.521.328.458          |
| - Xây dựng Trụ sở CA tỉnh Đồng Nai                                     | 62.996.688.099         | 85.256.147.099         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn MIKGroup Việt Nam                           | 28.558.046.900         | -                      |
| - Các khách hàng khác  | 100.475.096.883        | 40.133.139.132         |
|  | <b>294.325.321.620</b> | <b>247.779.180.504</b> |

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|  | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp (Đã điều chỉnh) | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Giảm do thoáiai một phần vốn tại Công ty con và trở thành công ty liên kết | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm  |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|--|----------------------|-----------------------|
|  | VND                 | VND                         | VND                   | VND                      | VND  | VND                  | VND                   |
| - Thuế giá trị gia tăng                            | 377.791.877         | 25.403.747.104              | (2.667.861.640)       | 19.491.778.938           | (5.405.667)  | 377.791.877          | 3.238.700.859         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | -                   | 27.811.807.413              | 8.520.764.508         | 13.180.268.130           | -  | 485.129.910          | 23.637.433.701        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | 5.888.442           | 7.924.607.688               | 785.712.107           | 1.000.348.775            | (7.245.511)  | -                    | 7.696.837.067         |
| - Thuế nhà đất và tiền thuế đất                    | 44.869.132          | 274.121.004                 | 2.650.544.671         | 413.079.722              | -  | -                    | 2.466.716.821         |
| - Các loại thuế khác                               | -                   | -                           | 42.948.641            | 42.948.641               | -  | -                    | -                     |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                   | 5.293.251.786               | 1.031.916.012         | -                        | -  | -                    | 6.325.167.798         |
|  | <b>428.549.451</b>  | <b>66.707.534.995</b>       | <b>10.364.024.299</b> | <b>34.128.424.206</b>    | <b>(12.651.178)</b>  | <b>862.921.787</b>   | <b>43.364.856.246</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

Ngày 06/02/2023, Tổng cục thuế Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 3859/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC về xử lý vi phạm hành chính về thuế tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VINAA2 (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40).



**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu         | 4.701.666.054          | 632.285.596            |
| - Chi phí phải trả dự án Quang Minh       | 43.068.313.410         | 34.207.089.630         |
| - Chi phí phải trả dự án Kim Văn - Kim Lũ | 52.875.194.930         | 54.965.383.175         |
| - Chi phí phải trả khác                   | 14.713.944.425         | 14.934.847.398         |
|   | <b>115.359.118.819</b> | <b>104.739.605.799</b> |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022             |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |                        |
| - Kinh phí công đoàn   | 290.160               | 176.317.272            |
| - Bảo hiểm xã hội  | 2.037.960.610         | 1.864.019.412          |
| - Bảo hiểm y tế  | 14.669.009            | -                      |
| - Phải trả về cổ phần hóa  | 14.000.000            | 14.000.000             |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 71.400.000            | -                      |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 175.985.635           | 181.927.191            |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác   | 70.562.837.105        | 108.239.801.384        |
| + Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) - Công trình An Khánh | 22.535.192.885        | 27.419.000.000         |
| + Phí bảo trì chung cư nhà B 45 Kim Văn, Kim Lũ  | 2.945.940.397         | 7.539.741.520          |
| + Phải trả các đội xây dựng  | 30.980.406.074        | 56.178.930.569         |
| + Lãi vay vốn các đối tượng khác   | 3.048.936.091         | 5.022.275.040          |
| + Phải trả khác  | 11.052.361.658        | 12.079.854.255         |
|  | <b>72.877.142.519</b> | <b>110.476.065.259</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                       |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 936.225.000           | -                      |
|  | <b>936.225.000</b>    | <b>-</b>               |
| <b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>                                       |                       |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST   | 180.528.767           | 155.378.082            |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2                                    | 2.355.928.159         | -                      |
|  | <b>2.536.456.926</b>  | <b>155.378.082</b>     |

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| - Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản                                       | 258.474.258           | 245.216.682           |
|  | <b>258.474.258</b>    | <b>245.216.682</b>    |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                       |                       |
| - Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản                                       | 4.255.574.783         | 4.500.791.764         |
| - Doanh thu chưa thực hiện từ loại trừ giao dịch bán dự án sang công ty liên kết | 24.111.666.988        | 31.997.092.698        |
|  | <b>28.367.241.771</b> | <b>36.497.884.462</b> |

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|  | 31/12/2022           | 01/01/2022            |
|--|----------------------|-----------------------|
|  | VND                  | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                         |                      |                       |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng    | -                    | 1.839.610.512         |
| - Dự phòng bảo hành tòa B,C Kim Văn Kim Lũ | 4.345.976.173        | -                     |
|  | <b>4.345.976.173</b> | <b>1.839.610.512</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                          |                      |                       |
| - Dự phòng bảo hành tòa B,C Kim Văn Kim Lũ | 6.246.996.606        | 10.624.922.779        |
| - Dự phòng bảo hành dự án Quang Minh       | 1.387.821.809        | 188.419.524           |
|  | <b>7.634.818.415</b> | <b>10.813.342.303</b> |



**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2**

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lữ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                   |
|--|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|
|  | VND                          | VND                     | VND                              | VND                      | VND                         | VND                                | VND                    |
| <b>Số dư đầu năm trước<br/>(Đã điều chỉnh)</b>   | <b>150.000.000.000</b>       | <b>23.218.959.196</b>   | <b>1.602.255.027</b>             | <b>87.144.834.060</b>    | <b>28.275.312.816</b>       | <b>7.522.081.727</b>               | <b>297.763.442.826</b> |
| Tăng vốn trong năm trước   | 250.000.000.000              | 50.000.000.000          | -                                | -                        | -                           | -                                  | 300.000.000.000        |
| Lãi trong năm trước  | -                            | -                       | -                                | -                        | 59.944.355.473              | 385.085.941                        | 60.329.441.414         |
| Phân phối lợi nhuận  | -                            | -                       | -                                | -                        | (20.835.790.000)            | (156.210.000)                      | (20.992.000.000)       |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>  | <b>400.000.000.000</b>       | <b>73.218.959.196</b>   | <b>1.602.255.027</b>             | <b>87.144.834.060</b>    | <b>67.383.878.289</b>       | <b>7.750.957.668</b>               | <b>637.100.884.240</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay<br/>(Đã điều chỉnh)</b>   | <b>400.000.000.000</b>       | <b>73.218.959.196</b>   | <b>1.602.255.027</b>             | <b>87.144.834.060</b>    | <b>67.383.878.289</b>       | <b>7.750.957.668</b>               | <b>637.100.884.240</b> |
| Tăng vốn trong năm nay   | -                            | -                       | -                                | -                        | -                           | 20.000.000.000                     | 20.000.000.000         |
| Lãi trong năm nay  | -                            | -                       | -                                | -                        | 29.477.443.436              | (111.768.030)                      | 29.365.675.406         |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu   | 71.994.100.000               | -                       | -                                | -                        | (71.994.100.000)            | -                                  | -                      |
| Thoái một phần vốn góp trong<br>công ty con thành công ty liên kết   | -                            | -                       | -                                | -                        | -                           | (6.841.489.052)                    | (6.841.489.052)        |
| Hoán lại lợi nhuận trên lãi bán Tài<br>sản công ty con sau khi thoái vốn<br>từ Công ty con xuống công ty liên<br>kết | -                            | -                       | -                                | -                        | (113.847.464)               | -                                  | (113.847.464)          |
| Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi<br>Giám khác   | -                            | -                       | -                                | -                        | (4.013.813.964)             | (164.147.500)                      | (4.177.961.464)        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>  | <b>471.994.100.000</b>       | <b>73.218.959.196</b>   | <b>1.602.255.027</b>             | <b>87.144.834.060</b>    | <b>20.739.560.297</b>       | <b>20.534.435.043</b>              | <b>675.234.143.623</b> |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 02/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 22/04/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

|  | Tỷ lệ<br>% | Số tiền<br>VND |
|--|------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế   |            | 61.401.110.352 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi  |            | 3.660.961.464  |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020   | 12,00      | 48.000.000.000 |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021   | 6,00       | 24.000.000.000 |
| Giá trị hoàn thành phát hành trả cổ tức bằng cổ phiếu (sau khi làm tròn cổ phiếu lẻ) (*) |            | 71.994.100.000 |

Ngày 03/06/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ra Thông báo số 255/2022/BC-VC2 Báo cáo về kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với số cổ phiếu đã phân phối là 7.199.410 cổ phiếu, tương ứng 71.994.100.000 VND. Theo đó sau khi phát hành, số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 47.199.410 cổ phiếu.

Số liệu phân phối cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên đang cao hơn so với số dư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2022 là 4.610 triệu VND, do khoản nộp thuế tăng lên khi kiểm tra quyết toán thuế phát sinh sau thời điểm Công ty hoàn thành phân phối lợi nhuận.

Trong năm 2021 Công ty đã phát hành bổ sung 25.000.000 cổ phiếu phổ thông, với tổng vốn/số tiền đã huy động là 300 tỷ VND. Công ty đã lập Báo cáo số 664/2022/BC-VC2 ngày 18/11/2022 của Công ty gửi UBCK Nhà nước báo cáo về tiến độ sử dụng vốn/số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu kết thúc ngày 15/11/2021.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                            | Cuối năm<br>VND        | Tỷ lệ<br>%    | Đầu kỳ<br>VND          | Tỷ lệ<br>%    |
|----------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST | 148.680.000.000        | 31,50         | 126.000.000.000        | 31,50         |
| Ông Đỗ Trọng Quỳnh         | 36.231.020.000         | 7,68          | 30.704.260.000         | 7,68          |
| Cổ đông khác               | 287.083.080.000        | 60,82         | 243.295.740.000        | 60,82         |
|                            | <b>471.994.100.000</b> | <b>100,00</b> | <b>400.000.000.000</b> | <b>100,00</b> |

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

|  | Năm 2022<br>VND    | Năm 2021<br>VND    |
|--|--------------------|--------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                    |                    |                    |
| - Vốn góp đầu năm                            | 400.000.000.000    | 150.000.000.000    |
| - Vốn góp tăng trong năm                     | 71.994.100.000     | 250.000.000.000    |
| - Vốn góp giảm trong năm                     | -                  | -                  |
| - Vốn góp cuối năm                           | 471.994.100.000    | 400.000.000.000    |
| Cổ tức, lợi nhuận                            |                    |                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm         | 181.927.191        | 147.336.758        |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm       | 71.994.100.000     | 18.000.000.000     |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                    |                    |                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền     | (5.941.556)        | (17.965.409.567)   |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu | (71.994.100.000)   | -                  |
| Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm      | <b>175.985.635</b> | <b>181.927.191</b> |



**d) Cổ phiếu**

|  | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 47.199.410 | 40.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 47.199.410 | 40.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 47.199.410 | 40.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 47.199.410 | 40.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 47.199.410 | 40.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)            | 10.000     | 10.000     |

**e) Các quỹ của Công ty**

|                                 | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 87.144.834.060        | 87.144.834.060        |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 1.602.255.027         | 1.602.255.027         |
|                                 | <b>88.747.089.087</b> | <b>88.747.089.087</b> |

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 hiện đang cho thuê máy móc thiết bị và diện tích sàn thương mại Tòa nhà B - 45 tầng - Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội theo các hợp đồng thuê hoạt động với thời hạn cho thuê từ 03 năm đến 05 năm.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn và Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 cho thuê hoạt động với các tài sản, vật tư thuộc quyền sở hữu và sử dụng của công ty theo các hợp đồng thuê hoạt động, thu tiền hàng năm.

Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                        | 31/12/2022     | 01/01/2022    |
|------------------------|----------------|---------------|
|                        | VND            | VND           |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 8.354.660.848  | 2.442.872.727 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 10.233.459.636 | 3.738.863.636 |
| - Trên 5 năm           | -              | -             |

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 ký Hợp đồng thuê đất số 1273/HĐTĐ ngày 17/06/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc; Mục đích thuê: Xây dựng cơ sở kinh doanh trong dự án đô thị được phê duyệt; thời gian thuê đất là 49 năm, kể từ ngày 29/11/2006; tổng diện tích thuê là 17.432,4 m<sup>2</sup>, thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 ký Hợp đồng thuê đất số với UBND quận Nam Từ Liêm tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; Mục đích sử dụng đất: Tầng hầm mở rộng để xe và tầng hầm mở rộng làm thương mại, dịch vụ; tổng diện tích thuê là 9.596,7 m<sup>2</sup>, thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 ký Hợp đồng thuê đất số với UBND quận Nam Từ Liêm tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; tổng diện tích thuê là 752 m<sup>2</sup>, thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn ký các hợp đồng thuê toàn bộ tòa nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 487 - 489 Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm trụ sở văn phòng từ ngày 02/05/2022 đến ngày 01/05/2027. Theo hợp đồng này, Công ty phải thanh toán định kỳ một tháng một lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo điều khoản hợp đồng, đơn giá thuê 260.000.000 đồng/ tháng.

## 25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|  | Năm 2022               | Năm 2021               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Doanh thu bán hàng, hoạt động thương mại   | 34.830.680.503         | -                      |
| Doanh thu hoạt động xây lắp  | 832.828.759.430        | 601.550.532.723        |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản  | 77.357.054.992         | 263.263.057.804        |
| Doanh thu khác   | 24.607.697.942         | 20.326.970.198         |
|  | <b>969.624.192.867</b> | <b>885.140.560.725</b> |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42) | <b>251.944.432.738</b> | <b>339.805.490.306</b> |

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|  | Năm 2022               | Năm 2021               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Giá vốn hoạt động bán hàng hóa thương mại  | 29.675.199.001         | -                      |
| Giá vốn hoạt động xây lắp  | 766.243.554.675        | 564.566.358.990        |
| Giá vốn hoạt động bất động sản   | 33.357.574.412         | 195.639.893.061        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho   | -                      | (16.370.196.203)       |
| Giá vốn hoạt động khác   | 12.613.046.819         | 16.024.218.625         |
|  | <b>841.889.374.907</b> | <b>759.860.274.473</b> |
| Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42) | <b>35.502.716.116</b>  | <b>23.274.333.996</b>  |

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|   | Năm 2022              | Năm 2021             |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | VND                   | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 20.946.053.098        | 7.131.853.324        |
| Lãi bán các khoản đầu tư  | 12.115.400.597        | -                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác  | 6.162.567.773         | 1.051.257.684        |
|   | <b>39.224.021.468</b> | <b>8.183.111.008</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42) | <b>14.764.846.740</b> | <b>5.795.868.493</b> |



## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | Năm 2022              | Năm 2021              |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền vay  | 47.951.334.139        | 38.728.230.592        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | -                     | (94.084.626)          |
| Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ                        | 4.634.401.826         | -                     |
| Chi phí khác  | 493.427.000           | -                     |
|   | <b>53.079.162.965</b> | <b>38.634.145.966</b> |

Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

|  | Năm 2022      | Năm 2021      |
|--|---------------|---------------|
|  | VND           | VND           |
|  | 1.090.743.837 | 4.551.749.912 |

## 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|  | Năm 2022           | Năm 2021           |
|--|--------------------|--------------------|
|  | VND                | VND                |
| Chi phí bảo trì các căn hộ được miễn giảm tiền bảo trì | -                  | 77.551.098         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                              | 149.125.455        | 60.212.727         |
|  | <b>149.125.455</b> | <b>137.763.825</b> |

## 30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Năm 2022              | Năm 2021              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 312.551.721           | -                     |
| Chi phí nhân công                | 37.082.972.959        | 29.139.714.902        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 6.650.695.890         | 8.302.954.111         |
| Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng    | 13.059.924.462        | 2.004.982.673         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.587.307.063         | 2.916.163.616         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 19.365.002.399        | 13.628.007.984        |
|                                  | <b>80.058.454.494</b> | <b>55.991.823.286</b> |

## 31. THU NHẬP KHÁC

|  | Năm 2022             | Năm 2021              |
|--|----------------------|-----------------------|
|  | VND                  | VND                   |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định   | 401.337.520          | -                     |
| Thu nhập từ bán phế liệu   | 1.519.082.959        | 724.787.545           |
| Thu nhập ghi nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển giáo dục Đông Đô                    | -                    | 35.000.000.000        |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình do công trình hết thời hạn bảo hành tại Công ty con | -                    | 2.217.094.017         |
| Tăng thu nhập các khoản nợ phải trả không phải trả   | 6.473.573.817        | -                     |
| Thu nhập khác  | 381.357.004          | 3.703.672.070         |
|  | <b>8.775.351.300</b> | <b>41.645.553.632</b> |

### 32. CHI PHÍ KHÁC

|                          | Năm 2022             | Năm 2021<br>(Đã điều chỉnh) |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                          | VND                  | VND                         |
| Thanh lý công cụ dụng cụ | 609.192.832          | -                           |
| Lãi trái phiếu quá hạn   | 3.532.860.346        | -                           |
| Các khoản bị phạt        | 3.594.243.805        | 5.535.890.315               |
| Chi phí khác             | 526.290.334          | 651.873.558                 |
|                          | <b>8.262.587.317</b> | <b>6.187.763.873</b>        |

### 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Năm 2022             | Năm 2021              |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ                | 7.887.082.978        | 19.656.448.455        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con         | 633.681.530          | 353.936.326           |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 | -                    | 259.528.061           |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô Thị Vina2             | -                    | 94.408.265            |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí Thiết bị Vina2                   | 633.681.530          | -                     |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                   | <b>8.520.764.508</b> | <b>20.010.384.781</b> |

### 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022           |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 10.052.787.700        | 6.450.435.468        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>10.052.787.700</b> | <b>6.450.435.468</b> |

#### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

|   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (996.710.233)          | 223.346.746            |
| - Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong quá trình hợp nhất                       | (2.605.641.999)        | (6.399.418.540)        |
|   | <b>(3.602.352.232)</b> | <b>(6.176.071.794)</b> |



### 35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

|  | Năm 2022       | Năm 2021<br>(Đã điều chỉnh) |
|--|----------------|-----------------------------|
|  | VND            | VND                         |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | 29.477.443.436 | 59.944.355.473              |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | 29.477.443.436 | 59.944.355.473              |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 47.199.410     | 25.418.588                  |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>625</b>     | <b>2.358</b>                |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                  | Năm 2022               | Năm 2021               |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 497.244.145.294        | 441.773.344.445        |
| Chi phí nhân công                | 132.536.960.173        | 106.584.544.072        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.714.368.615         | 11.523.106.280         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 189.648.562.651        | 49.978.082.556         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 126.183.711.909        | 17.228.578.835         |
|                                  | <b>957.327.748.642</b> | <b>627.087.656.188</b> |

### 37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động lãi suất.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2022                | VND                    | VND                  | VND        | VND                    |
| Tiền                               | 4.515.706.844          | -                    | -          | 4.515.706.844          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 854.227.202.853        | 260.000.000          | -          | 854.487.202.853        |
| Các khoản cho vay                  | 36.335.000.000         | -                    | -          | 36.335.000.000         |
|                                    | <b>895.077.909.697</b> | <b>260.000.000</b>   | <b>-</b>   | <b>895.337.909.697</b> |

**Tại ngày 01/01/2022**

|                                    |                          |          |          |                          |
|------------------------------------|--------------------------|----------|----------|--------------------------|
| Tiền                               | 113.026.094.739          | -        | -        | 113.026.094.739          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 844.090.486.574          | -        | -        | 844.090.486.574          |
| Các khoản cho vay                  | 134.233.000.000          | -        | -        | 134.233.000.000          |
|                                    | <b>1.091.349.581.313</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1.091.349.581.313</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm trở xuống       | Trên 1 năm đến 5 năm   | Trên 5 năm | Cộng                     |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------|--------------------------|
| Tại ngày 31/12/2022               | VND                      | VND                    | VND        | VND                      |
| Vay và nợ                         | 549.368.177.035          | 111.052.749.771        | -          | 660.420.926.806          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 448.254.401.071          | 936.225.000            | -          | 449.190.626.071          |
| Chi phí phải trả                  | 115.359.118.819          | -                      | -          | 115.359.118.819          |
|                                   | <b>1.112.981.696.925</b> | <b>111.988.974.771</b> | <b>-</b>   | <b>1.224.970.671.696</b> |

**Tại ngày 01/01/2022**

|                                   |                          |                    |          |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| Vay và nợ                         | 629.936.785.521          | 520.000.000        | -        | 630.456.785.521          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 436.187.204.491          | -                  | -        | 436.187.204.491          |
| Chi phí phải trả                  | 104.739.605.799          | -                  | -        | 104.739.605.799          |
|                                   | <b>1.170.863.595.811</b> | <b>520.000.000</b> | <b>-</b> | <b>1.171.383.595.811</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



**38. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

|  | Năm 2022        | Năm 2021        |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| <b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>              |                 |                 |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;             | 454.259.846.645 | 738.024.098.407 |
| Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;                 | 110.000.000.000 | 145.520.547.945 |
| <b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>          |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;            | 511.144.038.693 | 615.118.295.331 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;                       | 27.786.068.493  | -               |
| Giảm tiền vay do không hợp nhất Công ty con do thoái vốn | 6.462.394.289   | -               |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu                     | 4.634.401.826   | -               |

**39. THÔNG TIN KHÁC**

Thông tin khác liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp:

(1) Vụ kiện giữa Công ty là nguyên đơn và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) là bị đơn liên quan đến hợp đồng xây dựng công trình trụ sở làm việc Ngân hàng Vietcombank tại Quảng Ninh:

- Năm 2019, Công ty khởi kiện Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam ra tòa liên quan đến việc nghiệm thu, thanh toán khối lượng thi công, bù giá khi thi công công trình trụ sở làm việc Ngân hàng Vietcombank Quảng Ninh. Công ty yêu cầu Ngân hàng Vietcombank Quảng Ninh thực hiện nghiệm thu, thanh toán khối lượng công việc, giá trị bù giá còn lại chưa nghiệm thu, thanh toán công nợ cho khối lượng công việc đã nghiệm thu giai đoạn trước và thanh toán các khoản tiền chậm nộp theo hợp đồng.

- Ngày 04/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã phán quyết tại bản án phúc thẩm số 03/2021/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng xây dựng công trình trụ sở làm việc Ngân hàng Vietcombank Quảng Ninh như sau:

+ Không chấp thuận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2;

+ Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và;

+ Chấp nhận một phần kháng nghị theo Báo cáo số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/07/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát Tp. Hạ Long;

+ Sửa bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 số tiền 7.089.524.000 VND;

Không đồng tình với phán quyết này, ngày 31/05/2021 Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng VINA2 đã có đơn kháng nghị gửi Viện Kiểm sát Nhân dân TP. Hà Nội. Ngày 26/10/2021, Viện Kiểm sát Nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã gửi thông báo về việc không kháng nghị Giám đốc thẩm với đơn kháng nghị của Công ty.

Ngày 15/11/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã tiếp tục gửi Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm tới Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội và nhận được tiếp nhận đơn theo xác nhận số 213/2021/GXN-TA ngày 24/11/2021 về việc xác nhận đã nhận được đơn đề nghị xem xét theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty vẫn chưa nhận được thông tin gì thêm liên quan đến thủ tục giám đốc thẩm. Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ nghĩa vụ và lợi ích liên quan đến hợp đồng nêu trên vào Báo cáo tài chính khi có kết luận cuối cùng của tòa án.

(2) Vụ kiện giữa Công ty là nguyên đơn và Công ty Thuận Thắng là bị đơn liên quan đến hợp đồng xây dựng công trình khách sạn TTBE Complex Nam Định;

- Năm 2020, Công ty khởi kiện Công ty Thuận Thắng ra tòa liên quan đến việc thanh toán công nợ phải trả từ việc thi công công trình khách sạn Complex Nam Định. Công ty yêu cầu Công ty Thuận Thắng thực hiện thanh toán giá trị công nợ bao gồm cả tiền giữ lại bảo hành thi công công trình do quá thời gian thanh toán theo hợp đồng và giá trị phạt chậm thanh toán theo quy định của hợp đồng;

- Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 yêu cầu Công ty Thuận Thắng thanh toán số tiền còn lại và bồi thường thiệt hại nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 trong việc xây dựng khách sạn TTBE Complex Nam Định như sau:

+ Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã đưa ra phán quyết: Thời hạn bảo hành công trình xây dựng khách sạn TTBE Complex Nam Định được tính từ ngày 07/07/2020, số tiền bảo hành công trình xây dựng là 663.753.700 VND, đến thời điểm Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 thực hiện xong nghĩa vụ Bảo hành Công trình thì Công ty Thuận Thắng mới phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 663.753.700 VND;



Không đồng tình với phán quyết này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vina2 đã nộp đơn kháng nghị gửi Viện kiểm sát Nhân dân TP. Hà Nội ngày 15/12/2021 và đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính kết thúc năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vina2 chưa nhận được phản hồi của Viện Kiểm sát Nhân dân TP Hà Nội. Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến dự án vào báo cáo tài chính khi có quyết định cuối cùng của tòa án.

(3) Ngày 30/12/2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư MST ra Nghị quyết số 17/2022/NQ-HĐQT về việc bảo lãnh thanh toán cho các cá nhân liên quan đến nghĩa vụ trả nợ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 bằng giá trị cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư MST tại khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác.

#### 40. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

(1) Ngày 07/02/2023, Công ty đã tổ chức cuộc họp Hội nghị người sở hữu trái phiếu - mã trái phiếu VC2H2122001. Kết quả họp theo Biên bản họp số 09/2023/BBH-NSHTF-VC2H2122001:

- Công ty sẽ tạm ứng lãi hàng tháng và đàm phán thanh toán trước hạn (gốc, lãi) khi Công ty thu xếp được nguồn tài chính.
- Chấp thuận và thông qua toàn bộ các nội dung về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu VC2H2122001 tại Báo cáo số 50/2023/BC-TGD của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;
- Đến ngày 27/10/2023 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 sẽ phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ phải trả bao gồm gốc trái phiếu và toàn bộ lãi phát sinh cho các trái chủ (lãi phát sinh là lãi suất quá hạn, được xác định là 150% mức lãi suất đã công bố 11,5% trong Bản công bố thông tin mã trái phiếu VC2H2122001). Trường hợp tổ chức phát hành có khả năng thanh toán trước hạn thì sẽ chủ động thanh toán tất cả cho các trái chủ.

Ngày 24/03/2023, Công ty tiếp tục tổ chức Hội nghị người sở hữu trái phiếu- Mã trái phiếu VC2H2122001. Hội nghị đã ban hành nghị quyết số 26/2023/NQ-NSHTP-VC2H2122001, thông qua các vấn đề sau:

- Điều chỉnh kỳ hạn của trái phiếu từ 12 tháng lên 24 tháng.
- Điều chỉnh nội dung về thời gian thực hiện, hiệu lực hợp đồng và các nội dung khác liên quan tới trái phiếu VC2H2122001.
- Nghị quyết tại hội nghị này sẽ thay thế Nghị quyết số 10/2023/NQ-NSHTP- VC2H2122001 ngày 07/02/2023.

(2) Ngày 06/02/2023, Cục thuế Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 3859/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC về xử lý vi phạm hành chính về thuế tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VINA2 cho giai đoạn năm 2019-2020. Theo đó, Công ty bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

Các hình thức xử phạt hành chính và biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

- Phạt tiền 3.126 triệu đồng do có hành vi kê khai sai dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp;
- Buộc nộp đủ số tiền thuế còn nộp thiếu vào Ngân sách Nhà nước như sau:

|                            | Năm 2019      | Năm 2020        | Cộng          |
|----------------------------|---------------|-----------------|---------------|
|                            | VND           | VND             | VND           |
| Thuế Giá trị gia tăng      | 922.287.865   | 56.409.569      | 978.697.434   |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 7.055.277.709 | (6.210.084.624) | 845.193.085   |
| Thuế Thu nhập cá nhân      | 4.500.000.000 | 3.100.000.000   | 7.600.000.000 |

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo đối với nghĩa vụ thuế trong năm 2019 năm 2020 vào Báo cáo tài chính hợp nhất. Sau khi điều chỉnh thì Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 01/01/2022 nhỏ hơn giá trị chia cổ tức bằng cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2022 là 4.610 triệu đồng.

Ngoài các sự kiện nêu trên thì không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.



#### 41. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

|  | Hoạt động xây<br>lắp<br>VND | Hoạt động kinh<br>doanh BĐS<br>VND | Hoạt động khác<br>VND  | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp<br>VND |
|--|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài     | 832.828.759.430             | 77.357.054.992                     | 59.438.378.445         | 969.624.192.867                       |
| <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>66.585.204.755</b>       | <b>43.999.480.580</b>              | <b>17.150.132.625</b>  | <b>127.734.817.960</b>                |
| Tổng chi phí mua Tài sản cố định             |                             |                                    |                        | 5.716.176.121                         |
| Tài sản bộ phận                              | 62.928.358.720              | 275.493.395.603                    | 145.269.503.709        | 483.691.258.032                       |
| Tài sản không phân bổ                        |                             |                                    |                        | 1.810.669.600.727                     |
| <b>Tổng Tài sản</b>                          | <b>62.928.358.720</b>       | <b>275.493.395.603</b>             | <b>145.269.503.709</b> | <b>2.294.360.858.759</b>              |
| Nợ phải trả của các bộ phận                  | 68.229.543.384              | 265.065.127.876                    | 8.467.614.438          | 341.762.285.698                       |
| Nợ phải trả không phân bổ                    |                             |                                    |                        | 1.277.364.429.438                     |
| <b>Tổng Nợ phải trả</b>                      | <b>68.229.543.384</b>       | <b>265.065.127.876</b>             | <b>8.467.614.438</b>   | <b>1.619.126.715.136</b>              |

Theo khu vực địa lý:

Do hoạt động chính của Công ty là lĩnh vực xây lắp và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

#### 42. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ   |
|--|---|
| Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2    | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần VINA2 Homes                                | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành               | Khoản đầu tư khác   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng                     | Khoản đầu tư khác   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital                 | Khoản đầu tư khác   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST                                 | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông      | Công ty con của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TQI                   | Công ty con của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Nhân               | Công ty do ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT làm Tổng Giám đốc   |
| Hợp tác xã Vận tải Nội Bài                                 | Công ty do ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT làm Chủ tịch HĐQT   |
| Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên             | Công ty do ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT làm Chủ tịch HĐQT   |
| Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 | Công ty do ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT làm Chủ tịch HĐQT   |
| Công ty Cổ phần NBA  | Công ty do ông Nguyễn Huy Quang - Phó Chủ tịch HĐQT làm Tổng Giám đốc |
| Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị          | Công ty do ông Nguyễn Huy Quang - Phó Chủ tịch HĐQT làm Giám đốc      |

**Bên liên quan (Tiếp)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô

**Mối quan hệ**

Công ty do bà Tạ Thị Dinh - Phó Tổng Giám đốc làm Chủ tịch HĐQT

Công ty do bà Tạ Thị Dinh - Phó Tổng Giám đốc làm Chủ tịch HĐQT

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

|   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>           | <b>251.944.432.738</b> | <b>339.805.490.306</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST                              | 251.413.482.220        | 213.542.403.643        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành            | 490.909.092            | 163.636.364            |
| Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 | 40.041.426             | 58.797.863             |
| Công ty Cổ phần VINA2 Homes                             | -                      | 125.880.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng                  | -                      | 160.652.436            |
| <b>Mua hàng</b>   | <b>35.502.716.116</b>  | <b>23.274.333.996</b>  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung                        | 24.373.388.111         | 23.274.333.996         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital              | 1.863.540.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 | 9.265.788.005          | -                      |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                              | <b>14.764.846.740</b>  | <b>5.795.868.493</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST                              | 359.035.617            | 88.060.274             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành            | 14.294.367.288         | 5.707.808.219          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TQI                | 111.443.835            | -                      |
| <b>Chi phí tài chính</b>                                | <b>1.090.743.837</b>   | <b>4.551.749.912</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST                              | 20.150.685             | 363.438.356            |
| Nguyễn Việt Cường                                       | 20.958.904             | 75.555.556             |
| Đỗ Trọng Huân   | 68.954.795             | 234.118.334            |
| Nguyễn Văn Chính  | 29.342.466             | 119.991.833            |
| Nguyễn Huy Quang  | 19.282.192             | 165.395.833            |
| Nguyễn Thị Hoa  | 932.054.795            | 3.593.250.000          |



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|   | Chức vụ   | Năm 2022             | Năm 2021             |
|---|---|----------------------|----------------------|
|   |   | VND                  | VND                  |
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>                        |   |                      |                      |
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>                       |   |                      |                      |
| - Nguyễn Thanh Tuyên  | Chủ tịch HĐQT   | 657.730.119          | 165.426.684          |
| - Nguyễn Huy Quang  | Phó chủ tịch HĐQT<br>(Bổ nhiệm ngày 05/12/2022)   | 168.697.654          | 114.921.629          |
| - Ngô Việt Hậu  | Phó Chủ tịch thường trực HĐQT<br>(Bổ nhiệm ngày 14/09/2022<br>Miễn nhiệm ngày 29/03/2023)   | 464.661.421          | 153.355.768          |
| - Đỗ Trọng Quỳnh  | Thành viên HĐQT<br>(Miễn nhiệm Phó Chủ tịch, bổ nhiệm<br>Thành viên HĐQT ngày 05/12/2022)   | 543.162.145          | 658.736.863          |
| - Nguyễn Việt Cường   | Thành viên HĐQT   | 102.000.000          | -                    |
|   |   | <b>1.936.251.339</b> | <b>1.092.440.944</b> |
| <b>Thù lao và lương của thành viên Ban kiểm soát</b>              |   |                      |                      |
| - Lê Thị Tuyết Anh  | Trưởng ban kiểm soát  | 112.000.000          | 101.800.000          |
| - Nguyễn Thị Thanh Hằng   | Thành viên kiểm soát  | 345.836.116          | 339.886.344          |
| - Trần Xuân Trường  | Thành viên kiểm soát  | 56.000.000           | 99.385.800           |
|   |   | <b>513.836.116</b>   | <b>541.072.144</b>   |
| <b>Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b> |   |                      |                      |
| - Ngô Việt Hậu  | Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 14/09/2022<br>Miễn nhiệm ngày 29/03/2023)   | 139.333.361          | -                    |
| - Vũ Trọng Hùng   | Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm Tổng Giám đốc ngày 29/03/2023<br>Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 23/09/2022)                             | 116.164.601          | -                    |
| - Nguyễn Việt Cường   | Phó Tổng Giám đốc<br>thường trực<br>(Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 14/09/2022;<br>Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc thường trực cùng ngày) | 444.866.936          | 652.689.043          |
| - Nguyễn Đăng Gò Ganh   | Phó Tổng Giám đốc   | 468.142.357          | 556.129.565          |
| - Trịnh Văn Hưng  | Phó Tổng Giám đốc   | 447.452.439          | 134.103.148          |
| - Tạ Thị Dinh   | Phó Tổng Giám đốc   | 441.659.768          | 73.879.862           |
| - Đỗ Trọng Huân   | Phó Tổng Giám đốc<br>(Thôi giao nhiệm vụ ngày 01/01/2023)   | 358.941.870          | 540.509.660          |
| - Nguyễn Cường  | Phó Tổng Giám đốc<br>(Thôi giao nhiệm vụ ngày 01/01/2023)   | 295.887.105          | 473.617.754          |
| - Nguyễn Văn Chính  | Phó Tổng Giám đốc<br>(Thôi giao nhiệm vụ ngày 01/02/2023)   | 295.778.074          | 444.101.694          |
|   |   | <b>3.008.226.509</b> | <b>2.875.030.726</b> |

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

### 43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Quyết định số 3859/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC về xử lý vi phạm hành chính về thuế tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VINA2 cho giai đoạn năm 2019-2020. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được điều chỉnh cụ thể như sau:

|  | Mã số | Số liệu trên                      | Số liệu điều chỉnh | Chênh lệch       |
|--|-------|-----------------------------------|--------------------|------------------|
|  |       | BCTC hợp nhất<br>năm trước<br>VND | lại<br>VND         |                  |
| <b>a/ Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>  |       |                                   |                    |                  |
| - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313   | 51.990.392.690                    | 66.707.534.995     | 14.717.142.305   |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  | 421   | 82.101.020.594                    | 67.383.878.289     | (14.717.142.305) |
| + LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước  | 421a  | 21.084.996.183                    | 7.439.522.816      | (13.645.473.367) |
| + LNST chưa phân phối năm nay  | 421b  | 61.016.024.411                    | 59.944.355.473     | (1.071.668.938)  |
| <b>b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>  |       |                                   |                    |                  |
| - Chi phí khác   | 32    | 5.116.094.935                     | 6.187.763.873      | 1.071.668.938    |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp   | 60    | 61.401.110.352                    | 60.329.441.414     | (1.071.668.938)  |
| - Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    | 3.349                             | 2.358              | (991)            |
| <b>c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>  |       |                                   |                    |                  |
| - Lợi nhuận trước thuế   | 01    | 75.235.423.339                    | 74.163.754.401     | (1.071.668.938)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (98.703.141.626)                  | (97.631.472.688)   | 1.071.668.938    |

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán



Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng