

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

MST: 0100105895

-----\*\*\*-----

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III – NĂM 2023

--- Hà Nội - 2023 ---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

TÀI SẢN	Ms số	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>1.949.054.358.606</b>	<b>1.704.156.777.323</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>48.307.532.270</b>	<b>4.515.706.844</b>
1. Tiền	111		47.107.532.270	4.515.706.844
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.200.000.000	
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>219.918.300.000</b>	<b>22.335.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.635.000.000	22.335.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.277.033.950.486</b>	<b>1.338.538.359.317</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	527.484.125.474	509.779.482.501
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		423.042.929.626	470.311.156.464
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		26.030.000.000	14.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	349.675.617.322	391.119.358.498
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(49.198.721.936)	(46.671.638.146)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>385.238.241.989</b>	<b>318.511.787.588</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	385.238.241.989	318.511.787.588
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.556.333.861</b>	<b>20.255.923.574</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	10.018.660.445	7.295.214.823
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.659.196.963	12.097.786.964
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		878.476.453	862.921.787
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>599.353.833.554</b>	<b>590.204.081.436</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>260.000.000</b>	<b>260.000.000</b>
2. Phải thu dài hạn khác	218		260.000.000	260.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>56.534.541.820</b>	<b>71.679.198.287</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	56.534.541.820	71.679.198.287
- Nguyên giá	222		113.505.012.248	124.081.741.226
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(56.970.470.428)	(52.402.542.939)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(54.587.600)	(54.587.600)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>138.199.204.878</b>	<b>131.269.503.709</b>
- Nguyên giá	231		159.978.590.237	149.179.021.763
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(21.779.385.359)	(17.909.518.054)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>392.316.741.887</b>	<b>370.427.792.590</b>
1. Đầu tư vào các công ty liên kết	252		107.762.251.960	108.002.436.204
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	284.978.739.664	262.849.606.123
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.043.344.969</b>	<b>16.567.586.850</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.832.457.376	6.514.799.150
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	9.210.887.593	10.052.787.700
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.548.408.192.160</b>	<b>2.294.360.858.759</b>



NGUỒN VỐN			30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.859.508.809.388</b>	<b>1.619.126.715.136</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.649.864.419.537</b>	<b>1.471.135.680.179</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	335.394.665.876	375.377.258.552
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	318.659.485.458	294.325.321.620
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	36.827.608.180	43.364.856.246
4. Phải trả người lao động	314		8.735.177.183	7.485.709.988
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	178.062.600.294	115.359.118.819
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		250.519.713	258.474.258
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	151.627.223.156	72.877.142.519
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	611.217.442.801	549.368.177.035
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.345.976.173	4.345.976.173
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.743.720.703	8.373.644.969
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>209.644.389.851</b>	<b>147.991.034.957</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		28.367.241.771	28.367.241.771
2. Phải trả dài hạn khác	337		841.696.624	936.225.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	172.823.072.147	111.052.749.771
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		7.612.379.309	7.634.818.415
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>688.899.382.772</b>	<b>675.234.143.623</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>688.899.382.772</b>	<b>675.234.143.623</b>
1. Vốn cổ phần	411		471.994.100.000	471.994.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		471.994.100.000	471.994.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.218.959.196	73.218.959.196
3. Quỹ đầu tư và phát triển	418		87.144.834.060	87.144.834.060
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		31.890.960.648	20.739.560.297
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20.740.863.892	(8.737.883.139)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.150.096.756	29.477.443.436
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.048.273.841	20.534.435.043
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.548.408.192.160</b>	<b>2.294.360.858.759</b>

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Người lập



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Hoàng Việt Thanh



Tổng giám đốc

Vũ Trọng Hùng

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
1	2	3			4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	200.197.849.207	173.101.259.254	749.130.853.604	564.513.078.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		200.197.849.207	173.101.259.254	749.130.853.604	564.513.078.733
4. Giá vốn hàng bán	11	25	163.779.252.332	142.808.944.925	654.469.415.587	465.661.440.422
5. Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		36.418.596.875	30.292.314.329	94.661.438.017	98.851.638.311
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.226.252.317	19.493.362.609	15.413.761.324	27.918.357.927
7. Chi phí tài chính	22	27	16.856.105.131	10.444.580.179	47.063.119.096	39.410.340.132
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.160.384.632	9.031.392.965	46.289.977.490	35.218.577.576
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(0)	1.593.213	(241.487.839)	99.529.526
9. Chi phí bán hàng	25			41.516.364	11.274.545	41.516.364
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	13.611.495.378	18.592.190.190	40.841.614.569	50.583.355.268
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		7.177.248.683	20.708.983.418	21.917.703.292	36.834.314.000
12. Thu nhập khác	31	29	109.177.655	54.233.388	594.309.163	5.167.954.206
13. Chi phí khác	32	30	2.117.446.909	1.204.551.352	8.368.464.499	3.317.500.929
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.008.269.254)	(1.150.317.964)	(7.774.155.336)	1.850.453.277
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.168.979.429	19.558.665.454	14.143.547.956	38.684.767.277
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	(142.779.291)	894.419.546	1.387.712.295	7.815.396.179
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		478.494.859	1.788.348.475	841.900.107	(3.647.866.688)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.833.263.861	16.875.897.433	11.913.935.554	34.517.237.786
Phân bổ:						
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		4.264.792.433	15.903.509.056	11.150.096.756	35.389.643.121
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		579.745.972	972.368.377	763.838.798	(872.405.335)
19. Lãi trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	90	337	236	750

Người lập



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Hoàng Việt Thanh





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(Phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.913.935.554	38.684.767.277
2. Điều chỉnh cho các khoản			42.871.597.916	27.499.530.322
- Khấu hao TSCĐ	02		9.010.367.961	8.817.395.947
- Các khoản dự phòng	03		3.189.030.911	(2.046.603.346)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.913.498.514)	(14.489.839.855)
- Chi phí lãi vay	06		48.585.697.558	35.218.577.576
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		54.785.533.470	66.184.297.599
- Biến động các khoản phải thu	09		62.915.007.797	(150.975.688.050)
- Biến động hàng tồn kho	10		(67.380.272.192)	(56.965.623.321)
- Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		128.118.181.088	(8.211.885.427)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.326.253.716	(2.371.110.173)
- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(198.283.300.000)	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.895.083.212)	(35.055.964.056)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.472.156.568)	(7.555.587.280)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.429.662.858)	(2.645.683.370)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(53.315.498.759)	(197.597.244.078)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(222.839.496)	(6.288.005.351)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	425.400.000
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.900.000.000)	(100.335.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			10.690.000.000	131.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.979.133.541)	(1.350.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.431.616.064	22.107.648.140
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20.980.356.973)	45.560.042.789
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.600.000.000	11.400.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		588.882.331.986	387.612.797.777
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(474.394.373.348)	(328.314.460.990)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(277.480)	(3.089.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		118.087.681.158	70.695.247.537
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		43.791.825.426	(81.341.953.752)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.515.706.844	113.026.094.739
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	48.307.532.270	31.684.140.987

Người lập bảng



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Hoàng Việt Thanh

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
9 THÁNG ĐẦU NĂM 2023**

**1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là Công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 09 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam) thành Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, và các Giấy giấy chứng nhận thay đổi. Theo Nghị quyết số 02/VC2/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 03 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua phương án thay đổi tên công ty và thay đổi logo nhận diện của công ty, công ty đã thay đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 theo giấy ký chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 24 ngày 17/07/2023.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm Công ty và công ty con, công ty liên kết.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh :** Xây lắp, dịch vụ, và bất động sản,...

**1.3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con, công ty liên kết:**

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bưu 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 tới 110KV; 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 lạnh;

- 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 hoà, thông gió, cấp thoát nước); - Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng ( cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại 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.

- 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 hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;

- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;

- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con, công ty liên kết nằm trong phạm vi 12 tháng.

#### **1.5. Cấu trúc Công ty**

Tại ngày báo cáo, Công ty có 4 công ty con (1/1/2022: 2 công ty con), 1 công ty liên kết (tại ngày 1/1/2022: 1 công ty liên kết) chi tiết như sau:

Công ty con	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	2023	2022
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VINA2	100%	100%
Công ty CP Cơ khí và Thiết bị VINA2	75%	75%
Công ty CP VINA2 Sài Gòn	55%	55%
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	48,25%	48,25%
Công ty CP VINA2 Homes	30%	30%

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **2.1. Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **2.2. Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### **3.1. Cơ sở hợp nhất**

#### **(a) Công ty con**



Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

***(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

***(c) Mất quyền kiểm soát***

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không ảnh hưởng đáng kể.

***(d) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất***

Các số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

***(e) Công ty liên doanh, liên kết***

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được xác định hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

**3.4. Các khoản đầu tư**

***(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***



Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng giám đốc của Công ty và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

#### ***(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác***

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### **3.5. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

#### **3.6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

##### ***Nguyên giá***

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

##### ***Khấu hao***



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

Nhà cửa và vật kiến trúc	: 5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	: 7 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	: 3 – 6 năm
Dụng cụ văn phòng	: 3 năm

### **3.8. Tài sản cố định vô hình**

#### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

### **3.9. Bất động sản đầu tư**

#### ***Bất động sản đầu tư cho thuê***

##### ***Nguyên giá***

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê

##### ***Khấu hao***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

+ nhà cửa: 30 - 50 năm

### **3.10. Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

### **3.11. Chi phí trả trước dài hạn**

#### ***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con 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 VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố



- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;

- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con, công ty liên kết nằm trong phạm vi 12 tháng.

#### **1.5. Cấu trúc Công ty**

Tại ngày báo cáo, Công ty có 4 công ty con (1/1/2022: 2 công ty con), 1 công ty liên kết (tại ngày 1/1/2022: 1 công ty liên kết) chi tiết như sau:

<b>Công ty con</b>	<b>% lợi ích và quyền biểu quyết</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VINA2	100%	100%
Công ty CP Cơ khí và Thiết bị VINA2	75%	75%
Công ty CP VINA2 Sài Gòn	55%	55%
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	48,25%	48,25%
Công ty CP VINA2 Homes	30%	30%

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **2.1. Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **2.2. Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### **2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

## **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### **3.1. Cơ sở hợp nhất**

#### **(a) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

***(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

***(c) Mất quyền kiểm soát***

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không ảnh hưởng đáng kể.

***(d) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất***

Các số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

***(e) Công ty liên doanh, liên kết***

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được xác định hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

**3.4. Các khoản đầu tư**

***(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***



Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng giám đốc của Công ty và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

**(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**3.5. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**3.6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

***Nguyên giá***

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

***Khấu hao***



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

Nhà cửa và vật kiến trúc	: 5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	: 7 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	: 3 – 6 năm
Dụng cụ văn phòng	: 3 năm

### **3.8. Tài sản cố định vô hình**

#### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

### **3.9. Bất động sản đầu tư**

#### ***Bất động sản đầu tư cho thuê***

#### ***Nguyên giá***

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê

#### ***Khấu hao***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

+ nhà cửa: 30 - 50 năm

### **3.10. Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

### **3.11. Chi phí trả trước dài hạn**

#### ***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con 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 VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2023	01/01/2023
- Tiền mặt	30.405.943.573	900.220.498
- Tiền gửi ngân hàng	16.701.588.697	3.615.486.346
- Các khoản tương đương tiền	1.200.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>48.307.532.270</b>	<b>4.515.706.844</b>

## 6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn	30/09/2023	01/01/2023
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty	78.291.329.669	67.735.619.761
Công ty CP Đầu tư MST - CT TTTM DV & căn hộ I Tower Quy Nhơn	142.443.185.522	96.567.613.195
Các khoản phải thu khách hàng khác	306.749.610.283	345.476.249.545
<b>Cộng</b>	<b>527.484.125.474</b>	<b>509.779.482.501</b>

Đơn vị tính: VND

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/09/2023	01/01/2023
- Phải thu các đội xây dựng	252.147.038.261	228.623.646.957
- Phải thu khác	97.528.579.061	162.495.711.541
<b>Cộng</b>	<b>349.675.617.322</b>	<b>391.119.358.498</b>

Đơn vị tính: VND

8 - Hàng tồn kho	30/09/2023	01/01/2023
- Công cụ, dụng cụ	-	
- Chi phí SX, KD dở dang	382.530.208.989	315.803.754.588
- Hàng hoá bất động sản	2.708.033.000	2.708.033.000
- Khác		
<b>Cộng</b>	<b>385.238.241.989</b>	<b>318.511.787.588</b>

Đơn vị tính: VND

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2023	01/01/2023
- Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng	105.978.739.664	83.849.606.123
- Công ty CP tập đoàn Sông Hồng Capital	54.000.000.000	54.000.000.000
- Công ty CP Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	125.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>284.978.739.664</b>	<b>262.849.606.123</b>

## 17 - Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn	30/09/2023	01/01/2023
- Dự án Kim Văn - Biệt thự TT2	11.341.527.096	11.341.527.096
- Dự án Quang Minh	16.373.191.007	19.980.447.242
- Các dự án khác	274.689.366.712	263.003.347.282
<i>Trong đó:</i>		
- Ngắn hạn	302.404.084.815	294.325.321.620
- Dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>302.404.084.815</b>	<b>294.325.321.620</b>

Đơn vị tính: VND

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn	30/09/2023	01/01/2023
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp	174.246.154.991	104.743.560.073
- Các khoản trích trước khác	3.816.445.303	5.913.892.692
<b>Cộng</b>	<b>178.062.600.294</b>	<b>110.657.452.765</b>

## 20 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

a) Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2023	01/01/2023
- Phải trả các đội, Ban ĐT & KTTC	107.680.323.778	30.980.406.074
- Công trình An Khánh	23.650.106.417	22.535.192.885
- Khác	20.296.792.961	19.361.543.560
<b>Cộng</b>	<b>151.627.223.156</b>	<b>72.877.142.519</b>

Đơn vị tính: VND

21 - Vay và nợ ngắn hạn	30/09/2023	01/01/2023
a. Vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn ngân hàng	441.813.422.516	383.963.429.528
- Vay ngắn hạn tổ chức	33.200.000.000	41.150.000.000
- Vay ngắn hạn cá nhân	19.441.364.579	1.476.616.000
- Trái phiếu phát hành	116.574.255.706	122.683.931.507
c. Nợ dài hạn đến hạn trả		
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	188.400.000	94.200.000
<b>Cộng</b>	<b>611.217.442.801</b>	<b>549.368.177.035</b>

Đơn vị tính: VND



<b>22 - Vay và nợ dài hạn</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
- NH NN & PTNT - CN Hồng Hà	565.200.000	
- Vay cá nhân	520.000.000	520.000.000
- Vay ngân hàng, tổ chức	62.198.400.000	
- Trái phiếu phát hành	109.727.872.147	109.684.949.771
- Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	<b>188.400.000</b>	<b>94.200.000</b>
<b>Số dư vay dài hạn</b>	<b>172.823.072.147</b>	<b>110.110.749.771</b>

*Đơn vị tính: VND*

<b>24 - Doanh thu</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM	722.613.556.985	323.861.085.527
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	23.218.826.739	54.261.448.174
- Khác	3.298.469.880	13.289.285.778
<b>Cộng</b>	<b>749.130.853.604</b>	<b>391.411.819.479</b>

*Đơn vị tính: VND*

<b>25 - Giá vốn hàng bán</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Giá vốn hoạt động xây lắp + TM	646.998.292.817	296.858.985.927
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	4.322.169.518	21.316.101.002
- Khác	3.148.953.252	4.677.408.568
<b>Cộng</b>	<b>654.469.415.587</b>	<b>322.852.495.497</b>

*Đơn vị tính: VND*

<b>26 - Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.312.700.249	7.982.159.694
- Khác	101.061.075	442.835.624
<b>Cộng</b>	<b>15.413.761.324</b>	<b>8.424.995.318</b>

*Đơn vị tính: VND*

<b>27 - Chi phí hoạt động tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	46.945.941.014	26.187.184.611
- Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	117.178.082	2.778.575.342
<b>Cộng</b>	<b>47.063.119.096</b>	<b>28.965.759.953</b>

Đơn vị tính: VND

<b>28 - Chi phí quản lý</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Chi phí nhân viên	13.662.174.582	16.910.960.612
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.358.384.446	5.003.349.974
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	420.967.785	3.188.664.312
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	24.400.087.756	6.888.190.180
<b>Cộng</b>	<b>40.841.614.569</b>	<b>31.991.165.078</b>

Đơn vị tính: VND

<b>29 - Thu nhập khác</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Thu nhập từ bán thanh lý/phế liệu		1.944.482.959
- Thu nhập khác	594.309.163	3.169.237.859
<b>Cộng</b>	<b>594.309.163</b>	<b>5.113.720.818</b>

Đơn vị tính: VND

<b>30 - Chi phí khác</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Thanh lý CCDC		870.825.500
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)	8.070.285.913	880.463.492
- Chi phí khác	298.178.586	361.660.585
<b>Cộng</b>	<b>8.368.464.499</b>	<b>2.112.949.577</b>

Đơn vị tính: VND

<b>32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ	11.150.096.756	19.486.134.065
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	47.199.410	47.199.410
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>236</b>	<b>413</b>



Đơn vị: VND

9 - Chi phí trả trước ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ				-	-
- Chi phí khác	7.295.214.823	2.791.404.741	67.959.119		10.018.660.445
<b>Cộng</b>	<b>7.295.214.823</b>	<b>2.791.404.741</b>	<b>67.959.119</b>	<b>-</b>	<b>10.018.660.445</b>

**10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	73.659.343.133	32.749.761.201	16.511.931.164	1.160.705.728	124.081.741.226
Tăng trong năm	222.839.496	-	-	-	222.839.496
Mua sắm					-
Đầu tư XDCB hoàn thành					-
Tăng khác	222.839.496				222.839.496
Giảm trong năm	10.799.568.474	-	-	-	10.799.568.474
Chuyển sang bất động sản đầu tư	10.799.568.474				10.799.568.474
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2023	63.082.614.155	32.749.761.201	16.511.931.164	1.160.705.728	113.505.012.248
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	12.990.014.465	25.305.941.080	13.268.077.343	838.510.051	52.402.542.939
Tăng trong năm	1.234.323.092	3.628.852.697	547.206.157	37.908.798	5.448.290.744
Trích khấu hao	1.234.323.092	3.628.852.697	547.206.157	37.908.798	5.448.290.744
Chuyển từ bất động sản đầu tư					-
Tăng khác					-
Giảm trong năm	880.363.255	-	-	-	880.363.255
Chuyển sang bất động sản đầu tư	880.363.255				880.363.255
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2023	13.343.974.302	28.934.793.777	13.815.283.500	876.418.849	56.970.470.428
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2023	60.669.328.668	7.443.820.121	3.243.853.821	322.195.677	71.679.198.287
Tại ngày 30/09/2023	49.738.639.853	3.814.967.424	2.696.647.664	284.286.879	56.534.541.820

**11 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 30/09/2023	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 30/09/2023	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Tại ngày 30/09/2023	-	-	-

**12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

Đơn vị: VND

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
- Nhà và căn hộ cho thuê	149.179.021.763	10.799.568.474		159.978.590.237
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ</b>	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	17.909.518.054	3.869.867.305		21.779.385.359
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	131.269.503.709			138.199.204.878

Đơn vị: VND

15 - Chi phí trả trước dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	6.514.799.150	391.904.091	4.074.245.865		2.832.457.376
- Chi phí khác	-				-
<b>Cộng</b>	<b>6.514.799.150</b>	<b>391.904.091</b>	<b>4.074.245.865</b>	<b>-</b>	<b>2.832.457.376</b>

**16 - Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị: VND

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Xuân Mai	15.894.472.543	15.894.472.543	20.614.944.245	20.614.944.245
Công ty CP thép vật tư và xây dựng	15.526.106.303	15.526.106.303	8.291.328.963	8.291.328.963
Công ty CP Picons VN	10.246.204.337	10.246.204.337	38.463.411.009	38.463.411.009
Công ty CP Bê tông xây dựng và TM Việt Trung	17.871.938.361	17.871.938.361	31.112.593.572	31.112.593.572
Các nhà cung cấp khác	275.855.944.332	275.855.944.332	276.894.980.763	276.894.980.763
<b>Cộng</b>	<b>335.394.665.876</b>	<b>335.394.665.876</b>	<b>375.377.258.552</b>	<b>375.377.258.552</b>

**18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2023
Thuế giá trị gia tăng	3.238.700.859	9.359.352.981	9.029.756.151	3.568.297.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.637.433.701	628.379.218	7.250.799.905	17.015.013.014
Thuế thu nhập cá nhân	7.696.837.067	638.475.971	101.676.370	8.233.636.668
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	8.791.884.619	1.830.148.372	2.611.372.182	8.010.660.809
<b>Cộng</b>	<b>43.364.856.246</b>	<b>77.971.827.409</b>	<b>18.993.604.608</b>	<b>102.343.079.047</b>



**23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2022	400.000.000.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	82.101.020.594	7.750.957.668	651.818.026.545
Tăng trong năm	71.994.100.000	-	-	-	19.486.134.065	3.223.205.895	94.703.439.960
Tăng vốn trong kỳ	71.994.100.000				-	5.067.999.607	77.062.099.607
Lợi nhuận trong năm					19.486.134.065	(1.844.793.712)	17.641.340.353
Trích từ lợi nhuận							-
Phát hành cổ phiếu							-
Tăng khác							-
Giảm trong năm	-	-	-	-	76.007.913.964	263.265.543	76.271.179.507
Trích các quỹ					4.013.813.964	164.147.500	4.177.961.464
Chia/tam ứng cổ tức					71.994.100.000		71.994.100.000
Giảm khác						99.118.043	99.118.043
Tại ngày 30/09/2022	471.994.100.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	25.579.240.695	10.710.898.020	670.250.286.998
Tại ngày 01/01/2023	471.994.100.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	20.740.863.892	20.534.435.043	675.235.447.218
Tăng trong năm	-	-	-	-	11.150.096.756	2.513.838.798	13.663.935.554
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức							
Lợi nhuận trong năm					11.150.096.756	763.838.798	11.913.935.554
Tăng khác						1.750.000.000	1.750.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Trích các quỹ							-
Chia/tam ứng cổ tức							-
Giảm khác							-
Tại ngày 30/09/2023	471.994.100.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	31.890.960.648	23.048.273.841	688.899.382.772

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

- Ông Đỗ Trọng Quỳnh

- Công ty CP Đầu tư MST

- Các cổ đông khác

**Cộng**

	Cuối kỳ	Tỷ lệ %	Đầu năm	Tỷ lệ %
	36.231.020.000	7,68%	30.704.260.000	7,68%
	148.680.000.000	31,50%	126.000.000.000	31,50%
	287.083.080.000	60,82%	243.295.740.000	60,82%
<b>Cộng</b>	<b>471.994.100.000</b>	<b>100%</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>100%</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: - -

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

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Năm trước</i>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	471.994.100.000	400.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		71.994.100.000
+ Vốn góp cuối kỳ	471.994.100.000	471.994.100.000
- Cổ tức đã chia		71.994.100.000
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ trước		71.994.100.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền		

**d- Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:  
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:

**đ- Cổ phiếu**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.199.410	47.199.410
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.199.410	47.199.410
+ Cổ phiếu phổ thông	47.199.410	47.199.410
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	47.199.410	47.199.410
+ Cổ phiếu phổ thông	47.199.410	47.199.410
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000



31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023			Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022		
	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>						
Lợi nhuận trước thuế	12.519.991.189	1.623.556.767	14.143.547.956	(10.668.407.891)	29.794.509.714	19.126.101.823
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế			-			-
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước			-	(65.056.361.809)		(65.056.361.809)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ			0	2.865.439.489	289.937.829	3.155.377.318
Cộng: LN tính thuế bổ sung năm trước sau thanh tra thuế			-			-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>12.519.991.189</b>	<b>1.623.556.767</b>	<b>14.143.547.956</b>	<b>(72.859.330.211)</b>	<b>30.084.447.543</b>	<b>(42.774.882.668)</b>
Thuế suất hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế</b>	<b>773.558.131</b>	<b>324.711.353</b>	<b>1.098.269.484</b>	<b>904.087.124</b>	<b>6.016.889.509</b>	<b>6.920.976.633</b>
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS		289.442.811	289.442.811			
Thuế bổ sung khác			-			-
Thuế TNDN được miễn giảm			-			-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)</b>	<b>773.558.131</b>	<b>614.154.164</b>	<b>1.387.712.295</b>	<b>904.087.124</b>	<b>6.016.889.509</b>	<b>6.920.976.633</b>

Người lập biểu



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Hoàng Việt Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

