

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

=====***=====

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2022**

Hà Nội, tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

=====***=====

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2022

Hà Nội, tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	1/1/2022 VND
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.701.434.582.098	1.694.900.315.931
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.515.706.844	113.026.094.739
1. Tiền	111		4.515.706.844	16.826.094.739
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	96.200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.335.000.000	127.808.750.263
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	125.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	(424.249.737)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		22.335.000.000	3.233.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.335.378.952.439	1.179.798.859.115
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	509.779.482.501	648.720.587.572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		465.041.156.569	204.708.372.541
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.000.000.000	138.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	388.671.068.107	224.433.888.620
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(33.112.754.738)	(36.063.989.618)
IV. Hàng tồn kho	140		318.975.076.989	271.960.027.685
1. Hàng tồn kho	141	8	318.975.076.989	272.488.744.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(528.716.467)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.229.845.826	2.306.584.129
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	7.269.137.075	1.710.484.676
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		173.530.347	167.550.002
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		12.787.178.404	428.549.451
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		603.122.047.500	494.481.074.172
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		260.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	218		260.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		71.930.464.059	77.605.768.022
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	71.930.464.059	77.605.768.022
- Nguyên giá	222		129.429.872.576	132.011.341.491
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(57.499.408.517)	(54.405.573.469)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	131.269.503.709	135.369.381.219
- Nguyên giá	231		149.179.021.763	149.552.224.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(17.909.518.054)	(14.182.843.059)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Xây dựng cơ bản dở dang	242	13	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		383.812.365.655	266.505.906.582
1. Đầu tư vào các công ty liên kết	252		121.387.009.269	130.006.300.459
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	262.849.606.123	136.499.606.123
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		15.849.714.077	15.000.018.349
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	5.898.273.293	8.549.582.881
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.21	9.951.440.784	6.450.435.468
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.304.556.629.598	2.189.381.390.103

NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.605.345.173.379	1.537.563.363.558
I. Nợ ngắn hạn	310		1.457.676.900.120	1.489.732.136.793
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	377.517.418.161	325.711.139.232
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	294.339.904.953	247.779.180.504
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	27.430.279.124	51.990.392.690
4. Phải trả người lao động	314		7.485.709.988	7.560.104.906
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	115.359.118.819	104.739.605.799
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		245.216.682	245.216.682
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	72.817.292.519	110.476.065.259
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	549.762.338.732	629.936.785.521
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.345.976.173	1.839.610.512
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.373.644.969	9.454.035.688
II. Nợ dài hạn	330		147.668.273.259	47.831.226.765
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		28.367.241.770	36.497.884.462
2. Phải trả dài hạn khác			1.007.625.000	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	110.658.588.074	520.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		7.634.818.415	10.813.342.303
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		699.211.456.219	651.818.026.545
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	699.211.456.219	651.818.026.545
1. Vốn cổ phần	411		471.994.100.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		471.994.100.000	400.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.218.959.196	73.218.959.196
3. Quỹ đầu tư và phát triển	418		86.079.474.239	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		46.527.553.830	82.101.020.594
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.265.645.662	21.084.996.183
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		38.261.908.169	61.016.024.411
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.789.113.927	7.750.957.668
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.304.556.629.598	2.189.381.390.103

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2023

Tổng giám đốc



Ngô Việt Hậu

VC2 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2022

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	QUÝ 4/2022	QUÝ 4/2021	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2022	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	405.187.536.105	296.663.655.390	969.700.614.838	885.140.560.725
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	405.187.536.105	296.663.655.390	969.700.614.838	885.140.560.725
4. Giá vốn hàng bán	11		374.358.981.239	220.067.388.511	840.020.421.661	759.860.274.473
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.828.554.866	76.596.266.879	129.680.193.177	125.280.286.252
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6.035.663.646	6.346.437.446	33.954.021.573	8.183.111.008
7. Chi phí tài chính	22	25	13.668.822.833	13.060.023.572	53.079.162.965	38.634.145.966
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.226.183.563	12.614.814.931	48.444.761.139	38.728.230.592
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		7.807.860	6.300.459	107.337.386	6.300.459
9. Chi phí bán hàng	25		107.609.091	-	149.125.455	137.763.825
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	18.150.827.521	22.761.073.926	68.734.182.789	55.991.823.286
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.944.766.926	47.127.907.286	41.779.080.926	38.705.964.642
12. Thu nhập khác	31	27	3.555.037.603	977.444.115	8.722.991.809	41.645.553.632
13. Chi phí khác	32	28	4.198.865.524	1.579.462.887	7.516.366.453	5.116.094.935
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(643.827.921)	(602.018.772)	1.206.625.356	36.529.458.697
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		4.300.939.005	46.525.888.514	42.985.706.282	75.235.423.339
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	521.175.281	19.933.805.237	8.336.571.460	20.010.384.781
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		146.861.372	(6.399.418.540)	(3.501.005.316)	(6.176.071.794)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.632.902.353	32.991.501.817	38.150.140.139	61.401.110.352
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.872.265.048	32.642.069.420	38.261.908.169	61.016.024.411
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		760.637.305	349.432.397	(111.768.030)	385.085.941
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	30	61	1.457	811	3.349
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Nguyên



Tổng Giám đốc

Ngô Việt Hậu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		42.985.706.282	75.235.423.339
2. Điều chỉnh cho các khoản			34.444.616.709	27.806.716.059
- Khấu hao TSCĐ	02		11.629.605.364	11.523.106.280
- Các khoản dự phòng	03		(4.576.359.311)	(15.312.767.489)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.053.390.484)	(7.131.853.324)
- Chi phí lãi vay	06		48.444.761.139	38.728.230.592
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.430.322.991	103.042.139.398
- Biến động các khoản phải thu	09		(298.253.467.742)	(225.835.364.256)
- Biến động hàng tồn kho	10		(46.486.332.837)	222.579.967.478
- 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		(65.989.190.096)	(98.703.141.626)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.907.342.811)	(7.407.006.736)
- Tăng /giảm chứng khoán kinh doanh	13		125.000.000.000	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(48.444.761.139)	(33.601.406.800)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.349.201.894)	(16.833.723.904)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.452.277.355)	(2.746.558.390)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(274.452.250.883)	(59.505.094.836)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(368.329.633)	(3.593.118.429)
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		(18.335.000.000)	(156.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			131.000.000.000	33.660.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(126.350.000.000)	(266.505.906.582)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.917.692.642	1.410.155.483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9.289.763.009	(391.628.869.528)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		15.000.000.000	300.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		684.348.812.876	883.544.646.352
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(542.696.712.897)	(615.118.295.331)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(17.965.409.567)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		156.652.099.979	550.460.941.454
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(108.510.387.895)	99.326.977.090
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		113.026.094.739	13.699.117.649
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	4.515.706.844	113.026.094.739

Người lập bảng

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hà



Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội ngày tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc




Ngô Việt Hậu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2022**

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 17 ngày 09/04/2020.

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	
	2022	2021
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VINA2	100%	100%
Công ty CP Cơ khí và Thiết bị VINA2	75%	0
Công ty CP VINA2 Sài Gòn	55%	0
Công ty liên kết		
Công ty cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	48,25%	48,25%
Công ty CP VINA2 Homes	30%	40%

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 dùng 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

định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

Chi phí giàn giáo cốp pha

Chi phí giàn giáo cốp pha phản ánh giá trị giàn giáo cốp pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên, Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 3 năm.

3.12. Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

3.13. Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

3.14. Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

3.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-TC (“Thông tư 82”) hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôi việc và được trích lập ở mức từ 1%-3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

Theo luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 180/2012/TT-BTC (“Thông tư 180”) hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Thông tư 180 quy định rằng, khi lập báo cáo tài chính cho năm 2012, nếu quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp (tài khoản 351 – Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm) còn số dư, doanh nghiệp phải hoàn nhập số dư này vào tài khoản thu nhập khác năm 2012 và không được chuyển số dư này sang năm sau. Ban Tổng giám đốc Công ty tin rằng Thông tư 180 cũng áp dụng đối với dự phòng trợ cấp thôi việc. Do đó, Công ty đã hoàn nhập số dư của dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 sang tài khoản thu nhập khác cho năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2012 và không tiếp tục trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc nữa.

3.16. Vốn cổ phần

(a) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(b) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ/năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

3.18. Doanh thu và thu nhập khác

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- + Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(c) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(d) Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(e) Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận căn cứ theo khối lượng công việc đã hoàn thành và được khách hàng chấp nhận nghiệm thu, thanh toán.

3.19. Chi phí vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

3.20. Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia

quyền lưu hành trong kỳ. Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng.

3.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

3.22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

+ Vốn khác của Chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này .

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
- Tiền mặt	900.220.498	509.670.753
- Tiền gửi ngân hàng	3.615.486.346	16.316.423.986
- Các khoản tương đương tiền		96.200.000.000
Cộng	4.515.706.844	113.026.094.739

6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn	31/12/2022	01/01/2022
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty	67.735.619.761	70.306.693.360
Công ty CP Đầu tư MST - CT TTTM DV & căn hộ I Tower Quy Nhơn	66.028.147.051	168.318.225.216
Các khoản phải thu khách hàng khác	376.015.715.689	358.450.094.197
Cộng	509.779.482.501	648.720.587.572

Đơn vị tính: VND

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2022	01/01/2022
- Phải thu các đội xây dựng	296.564.148.191	166.470.829.947
- Phải thu khác	92.106.919.916	57.963.058.673
Cộng	388.671.068.107	224.433.888.620

Đơn vị tính: VND

8 - Hàng tồn kho	31/12/2022	01/01/2022
- Nguyên liệu, vật liệu		960.992.441
- Công cụ, dụng cụ		6.800.000
- Chi phí SX, KD dở dang	316.267.043.989	268.049.701.144
- Thành phẩm		914.234.875
- Hàng hoá bất động sản	2.708.033.000	2.557.015.692
Cộng	318.975.076.989	272.488.744.152

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	1.710.484.676	7.327.485.601	1.736.193.202	32.640.000	7.269.137.075
Cộng	1.710.484.676	7.327.485.601	1.736.193.202	32.640.000	7.269.137.075

10 - TÀI SẢN CÓ 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
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2022	76.999.643.677	36.903.594.559	16.650.563.891	1.457.539.364	132.011.341.491
Tăng trong năm	4.830.359.317	723.000.000	1.236.398.182	66.000.000	6.855.757.499
Mua sắm	302.329.633	723.000.000		66.000.000	1.091.329.633
Đầu tư XDCB hoàn thành	349.640.909				349.640.909
Tăng khác	4.178.388.775	-	1.236.398.182		5.414.786.957
Giảm trong năm	8.170.659.861	183.445.455	720.287.462	362.833.636	9.437.226.414
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Thanh lý, nhượng bán	2.589.361.236	-			2.589.361.236
Giảm khác	5.581.298.625	183.445.455	720.287.462	362.833.636	6.847.865.178
Tại ngày 31/12/2022	73.659.343.133	37.443.149.104	17.166.674.611	1.160.705.728	129.429.872.576
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2022	12.338.115.565	27.824.511.330	13.134.270.418	1.108.676.156	54.405.573.469
Tăng trong năm	4.212.463.705	2.099.753.996	1.145.982.461	139.779.494	7.597.979.656
Trích khấu hao	4.212.463.705	2.099.753.996	1.145.982.461	139.779.494	7.597.979.656
Chuyển từ bất động sản đầu tư					-
Tăng khác					-
Giảm trong năm	3.396.682.103	183.445.455	612.516.750	311.500.300	4.504.144.608
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Thanh lý, nhượng bán		-			-
Giảm khác	3.396.682.103	183.445.455	612.516.750	311.500.300	4.504.144.608
Tại ngày 31/12/2022	13.153.897.167	29.740.819.871	13.667.736.129	936.955.350	57.499.408.517
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2022	64.661.528.112	9.079.083.229	3.516.293.473	348.863.208	77.605.768.022
Tại ngày 31/12/2022	60.505.445.966	7.702.329.233	3.498.938.482	223.750.378	71.930.464.059

11 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2022	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 31/12/2022	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2022	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 31/12/2022	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	-	-	-

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
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	149.552.224.278		373.202.515	149.179.021.763
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	14.182.843.059	4.031.625.708	304.950.713	17.909.518.054
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	135.369.381.219			131.269.503.709

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	8.549.582.881	13.739.721.638	16.194.083.012	196.948.214	5.898.273.293
- Chi phí khác	-			-	-
Cộng	8.549.582.881	13.739.721.638	16.194.083.012	196.948.214	5.898.273.293

16 - Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	31/12/2022		01/01/2022	
	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	20.614.944.245	20.614.944.245	22.114.944.245	22.114.944.245
Công ty CP thép vật tư và xây dựng	7.674.178.066	7.674.178.066	19.259.724.274	19.259.724.274
Công ty CP Picons VN	38.463.411.009	38.463.411.009	15.810.318.140	15.810.318.140
Công ty CP Bê tông xây dựng và TM Việt Trung	31.112.593.572	31.112.593.572	31.130.307.435	31.130.307.435
Các nhà cung cấp khác	279.652.291.269	279.652.291.269	237.395.845.138	237.395.845.138
Cộng	377.517.418.161	377.517.418.161	325.711.139.232	325.711.139.232

18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng	24.425.049.670	(2.727.252.978)	19.439.119.024	2.258.677.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.966.614.328	8.077.043.399	12.435.610.159	22.608.047.568
Thuế thu nhập cá nhân	324.607.688	762.991.124	990.761.745	96.837.067
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	274.121.004	2.672.538.689	479.942.872	2.466.716.821
Cộng	51.990.392.690	8.785.320.234	33.345.433.800	27.430.279.124

Đơn vị tính: VND

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2022	01/01/2022
- Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng	83.849.606.123	82.499.606.123
- 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	
Cộng	262.849.606.123	136.499.606.123

17 - Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn	31/12/2022	01/01/2022
- Dự án Kim Văn - Biệt thự TT2	11.341.527.096	11.341.527.096
- Dự án Quang Minh	19.980.447.242	63.833.038.719
- Các dự án khác	263.017.930.615	172.604.614.689
<u>Trong đó:</u>		
- Ngắn hạn	294.339.904.953	247.779.180.504
- Dài hạn		-
Cộng	294.339.904.953	247.779.180.504

Đơn vị tính: VND

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp	113.736.875.657	103.344.808.417
- Lãi vay ngân hàng	410.016.524	632.285.596
- Các khoản trích trước khác	1.212.226.638	762.511.786
Cộng	115.359.118.819	104.739.605.799

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

Đơn vị tính: VND

a) Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2022	01/01/2022
- Phải trả các đội, Ban ĐT & KTTC	31.641.858.067	56.178.930.569
- Công trình An Khánh	22.535.192.885	27.419.000.000
- Khác	18.640.241.567	26.878.134.690
Cộng	72.817.292.519	110.476.065.259

Đơn vị tính: VND

21 - Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
a. Vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn ngân hàng	383.963.429.528	323.435.913.274
- Vay ngắn hạn tổ chức	41.150.000.000	51.300.000.000
- Vay ngắn hạn cá nhân	1.476.616.000	65.745.800.000
- Trái phiếu phát hành	122.983.893.204	145.520.547.945
c. Nợ dài hạn đến hạn trả		
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	188.400.000	43.934.524.302
Cộng	549.762.338.732	629.936.785.521

Đơn vị tính: VND

22 - Vay và nợ dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
- NH NN & PTNT - CN Từ Liêm	-	43.934.524.302
- NH NN & PTNT - CN Hồng Hà	942.000.000	
- Vay cá nhân	520.000.000	520.000.000
- Trái phiếu phát hành	109.384.988.074	-
- Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	188.400.000	43.934.524.302
Số dư vay dài hạn	110.658.588.074	520.000.000

Đơn vị tính: VND

24 - Doanh thu	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM	862.683.700.503	601.550.532.723
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	77.357.054.992	263.263.057.804
- Khác	29.659.859.343	20.326.970.198
Cộng	969.700.614.838	885.140.560.725

Đơn vị tính: VND

25 - Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Giá vốn hoạt động xây lắp	795.927.503.676	564.566.358.990
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	33.357.574.411	179.269.696.858
- Khác	10.735.343.574	16.024.218.625
Cộng	840.020.421.661	759.860.274.473

Đơn vị tính: VND

26 - Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.946.053.098	7.131.853.324
- Khác	13.007.968.475	1.051.257.684
Cộng	33.954.021.573	8.183.111.008

Đơn vị tính: VND

27 - Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Lãi tiền vay	48.444.761.139	38.728.230.592
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		(94.084.626)
- Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	4.634.401.826	
Cộng	53.079.162.965	38.634.145.966

Đơn vị tính: VND

28 - Chi phí quản lý	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Chi phí nhân viên	36.183.542.859	29.139.714.902
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.332.223.553	8.302.954.111
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.245.820.191	2.916.163.616
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.972.596.186	15.632.990.657
Cộng	68.734.182.789	55.991.823.286

Đơn vị tính: VND

29 - Thu nhập khác	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Thu nhập từ bán thanh lý/phế liệu	2.345.773.909	724.787.545
- Thu nhập từ lãi vay chậm thanh toán tiền GPMB dự án Kim Văn - Kim Lũ (Công ty CP Đầu tư PT Giáo dục Đông Đô)		35.000.000.000
- Thu nhập khác	6.377.217.900	5.920.766.087
Cộng	8.722.991.809	41.645.553.632

Đơn vị tính: VND

30 - Chi phí khác	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Thanh lý CCDC	870.825.500	
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)	2.391.758.619	4.464.221.377
- Chi phí khác	4.253.782.334	651.873.558
Cộng	7.516.366.453	5.116.094.935

Đơn vị tính: VND

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ	38.261.908.169	61.016.024.411
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	47.199.410	18.219.178
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	811	3.349

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 01/01/2021	150.000.000.000	23.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	41.920.786.183	7.522.081.727	311.408.916.193
Tăng trong năm	250.000.000.000	50.000.000.000	-	-	61.016.024.411	385.085.941	361.401.110.352
Lợi nhuận trong năm					61.016.024.411	385.085.941	61.401.110.352
Trích từ lợi nhuận							0
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	50.000.000.000					300.000.000.000
Tăng khác							0
Giảm trong năm	-	-	-	-	20.835.790.000	156.210.000	20.992.000.000
Trích các quỹ					2.835.790.000	156.210.000	2.992.000.000
Chia/tạm ứng cổ tức					18.000.000.000		18.000.000.000
Giảm khác							
Tại ngày 31/12/2021	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
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	-	-	-	40.081.594.701	19.888.231.970	131.963.926.671
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	71.994.100.000						
Lợi nhuận trong năm					38.261.908.169	(111.768.030)	38.150.140.139
Tăng khác					1.819.686.532	20.000.000.000	21.819.686.532
Giảm trong năm	-	-	1.065.359.821	-	75.655.061.464	7.850.075.711	84.570.496.996
Trích các quỹ					3.660.961.464		3.660.961.464
Chia/tạm ứng cổ tức					71.994.100.000		71.994.100.000
Giảm khác			1.560.966.770			7.850.075.711	9.411.042.481
Tại ngày 31/12/2022	471.994.100.000	73.218.959.196	86.079.474.239	1.602.255.027	46.527.553.831	19.789.113.927	699.211.456.220

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%
Cộng	471.994.100.000	100%	400.000.000.000	100%

* Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	-
c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Năm trước</i>
+ Vốn góp đầu năm	400.000.000.000	150.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	71.994.100.000	250.000.000.000
+ Vốn góp cuối kỳ	471.994.100.000	400.000.000.000
- Cổ tức đã chia	71.994.100.000	18.000.000.000
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ trước	71.994.100.000	18.000.000.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền		18.000.000.000
d- Cổ tức	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	20%	
đ- Cổ phiếu	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.199.410	40.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.199.410	40.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	47.199.410	40.000.000
+ 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	40.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	47.199.410	40.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000

NG
 TA NG

31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022			Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021		
	Xây lắp và khác	Kinh doanh nhà	Cộng	Xây lắp và khác	Kinh doanh nhà	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại						
Lợi nhuận trước thuế	1.745.472.451	41.240.233.831	42.985.706.282	9.331.682.278	65.903.741.061	75.235.423.339
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế			-			-
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước	(65.056.361.809)		(65.056.361.809)	(80.023.517.914)		(80.023.517.914)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	7.950.561.203	289.937.829	8.240.499.032	6.228.403.671	381.408.518	6.609.812.189
Cộng: LN tính thuế bổ sung năm trước sau thanh tra thuế			-			-
Thu nhập chịu thuế	(55.360.328.155)	41.530.171.660	(13.830.156.495)	(64.463.431.965)	66.285.149.579	1.821.717.614
Thuế suất hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	633.681.530	6.706.179.697	7.339.861.227	353.936.326	19.656.448.455	20.010.384.781
Thuế bổ sung khác			-			-
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS		996.710.233	996.710.233			-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	633.681.530	7.702.889.930	8.336.571.460	353.936.326	19.656.448.455	20.010.384.781

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm 633.681.530 VND là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại các công ty con cho các hoạt động kinh doanh thông thường ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản.

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Nguyễn

Hà Nội, ngày.....tháng 01 năm 2023

Tổng giám đốc



Ngô Việt Hậu

