

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

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

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

Tầng 2-4, Tòa nhà B KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận

Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 được lập ngày 15 tháng 04 năm 2023, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0937-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

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

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán

Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

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

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

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán



Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán

Nguyễn Quang Nguyên

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Năm 2022 đã kiểm soát được dịch covid, công tác nghiệm thu, bàn giao các công trình xây lắp diễn ra thuận lợi hơn nên Doanh thu hoạt động xây lắp của Công ty trong năm 2022 tăng 231278.227 triệu VND so với năm 2021. Việc hoàn thành chuyển nhượng số căn còn lại của Tòa B và sàn thương mại khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ hoàn thành trong năm 2021 dẫn đến doanh thu kinh doanh Bất động sản giảm 185906.003 triệu VND so với năm 2021.

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

Cấu trúc tập đoàn

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế:

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

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

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

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

2.19. Chi phí phải trả

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

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

2.20. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

2.21. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.23. Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

2.25. Chi phí tài chính

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

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

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

b) Chứng khoán kinh doanh

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

9. PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

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

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

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

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

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

10. NỢ XẤU

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

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

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

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

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

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

15. CÁC KHOẢN VAY

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

15. CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2022	01/01/2022
							VND	VND
Công ty Cổ phần HD vay vốn LICOGI 16 ngày 04/01/2021 Phụ lục 02 gia hạn ngày 30/08/2022	VND	5%/ năm	60 ngày	Ngày 31/12/2022	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty Cổ phần HD vay vốn Đầu tư MST ký kết ngày 19/08/2021	VND	5%/ năm	09 tháng	09 tháng kể từ ngày nhận tiền	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	-	15.300.000.000
Công ty Cổ phần HD vay vốn Xây dựng Phong Điền 15/10/2022	VND	0%/ năm	Đến ngày 31/12/2022	Ngày 31/12/2022	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	4.750.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc HD vay vốn ngày 05/12/2022 PL 01 gia hạn ngày 19/12/2022	VND	8%/ năm	15 ngày	Ngày 31/12/2022	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	400.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà (tại Công ty Con)	VND	8%/năm và Lãi suất thả nổi có điều chỉnh	06 tháng; 12 tháng	06 tháng và 12 tháng kể từ ngày nhân khoản vay	Bổ sung vốn lưu động và đầu tư mua sắm Công cụ dụng cụ: Ringlock,...	Tham chiếu (iii)	1.909.012.329	-
202200208 ngày 27/04/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202200305 ngày 17/06/2022								

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

(i) Hình thức bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở giao dịch I:

- + Thẻ chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 01/2020/161765/HDTTC, số 02/2020/161765/HDTTC, số 03/2020/161765/HDTTC, số 04/2020/161765/HDTTC ngày 01 tháng 07 năm 2020 có tổng giá trị tạm tính là 90.178.000.000 VND cho quyền sở hữu công trình là sảnh Văn phòng - tầng 1, tầng 2 đến tầng 4 tại địa chỉ Tòa B, Ô đất CT2, Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lữ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337656, số CV337657, số CV337658, số CV337659 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
- + Thẻ chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 05/2020/161765/HDTTC ngày 24 tháng 07 năm 2020 có giá trị tạm tính là 54.763.000.000 VND cho quyền sở hữu công trình là Thương mại dịch vụ - Tầng bán hầm tại địa chỉ phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337661 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
- + Thẻ chấp Tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 011012/SGD1-VC2/HDTTC-MMTB ngày 01/10/2012 giữa Công ty và Ngân hàng;
- + Thẻ chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/161765/HDTTCBDS ngày 20/11/2017 với Ngân hàng;
- + Thẻ chấp Ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

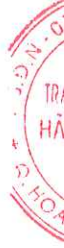
(iii) Tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau:

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

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

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

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



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

- + Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Việc thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành hoặc bất kỳ người đại diện ủy quyền hợp lệ nào của tổ chức phát hành thay mặt tổ chức phát hành thực hiện không muộn hơn 15 giờ 00 vào ngày thanh toán lãi và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên trong sổ đăng ký trái phiếu;
- + Cam kết về đảm bảo: Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
 - Quyền tài sản là dự án Khu nhà ở cao tầng Quang Minh tại lô đất có diện tích 17.432,4m² tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội theo GCN QSD đất số AM665013 cấp ngày 17/07/2008 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 với giá trị xác định căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 1.1.10/2021/CTTĐG-CNTVN ngày 11/10/2021 của Công ty TNHH Tư Vấn GNT Việt Nam là 192.000.000.000 VND;
 - 5.800.118 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (GCNĐKKD số 0301466299 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994) được xác định là 58.001.190.000 VND, tương ứng với mỗi cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu;
- + Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại 31/12/2022 là 150.000.000.000 VND; Giá trị đã thanh toán là 27.316.068.493 VND.
- + Các thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu sau 31/12/2022: Xem Thuyết minh số 40.

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

- (1) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam bao gồm 1 hợp đồng tín dụng:
 - Hợp đồng tín dụng số 1260LAV202100 ngày 07/06/2022 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
 - + Số tiền vay: 942.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Mua xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ và mua máy móc thiết bị sản xuất trong nước và nước ngoài;
 - + Thời hạn cho vay: 60 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 8,5%/năm;
 - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ theo Hợp đồng đảm bảo số 4202.2022, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/06/2022 tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng;
 - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm cuối năm là 942.000.000 VND; trong đó vay dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng tới là 94.200.000 VND.
- (2) Khoản vay dài hạn của các cá nhân, lãi suất 4%/năm, không có tài sản đảm bảo.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

d) Các khoản vay với bên liên quan

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



16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
<i>Bên liên quan</i>	29.368.159.559	29.368.159.559	15.396.257.828	15.396.257.828
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	5.087.742.624	5.087.742.624	6.065.944.928	6.065.944.928
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	22.172.910.487	22.172.910.487	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông	1.873.312.900	1.873.312.900	9.330.312.900	9.330.312.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	234.193.548	234.193.548	-	-
<i>Bên khác</i>	346.009.098.993	346.009.098.993	310.314.881.404	310.314.881.404
- Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Việt Trung	31.112.593.572	31.112.593.572	31.130.307.435	31.130.307.435
- Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng Quang Anh - I Tower Quy Nhơn	12.413.343.826	12.413.343.826	1.151.018.300	1.151.018.300
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T	10.153.085.130	10.153.085.130	-	-
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	7.674.178.066	7.674.178.066	16.997.047.737	16.997.047.737
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	38.463.411.009	38.463.411.009	18.559.122.229	18.559.122.229
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương	31.975.184.598	31.975.184.598	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	214.217.302.792	214.217.302.792	242.477.385.703	242.477.385.703
	375.377.258.552	375.377.258.552	325.711.139.232	325.711.139.232

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

Ngày 06/02/2023, Tổng cục thuế Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 3859/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC về xử lý vi phạm hành chính về thuế tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VINA2 (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40).

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	148.680.000.000	31,50	126.000.000.000	31,50
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	36.231.026.800	7,68	30.704.260.000	7,68
Cổ đông khác	287.083.073.200	60,82	243.295.740.000	60,82
	471.994.100.000	100,00	400.000.000.000	100,00

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

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

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ của Công ty

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

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

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

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

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 ký Hợp đồng thuê đất số 1273/HĐTĐ ngày 17/06/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc; Mục đích thuê: Xây dựng cơ sở kinh doanh trong dự án đô thị được phê duyệt; thời gian thuê đất là 49 năm, kể từ ngày 29/11/2006; tổng diện tích thuê là 17.432,4 m², thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 ký Hợp đồng thuê đất số với UBND quận Nam Từ Liêm tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; Mục đích sử dụng đất: Tầng hầm mở rộng để xe và tầng hầm mở rộng làm thương mại, dịch vụ; tổng diện tích thuê là 9.596,7 m², thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 ký Hợp đồng thuê đất số với UBND quận Nam Từ Liêm tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; tổng diện tích thuê là 752 m², thuê đất trả tiền hàng năm.

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

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

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	47.951.334.139	38.728.230.592
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(94.084.626)
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	4.634.401.826	-
Chi phí khác	493.427.000	-
	53.079.162.965	38.634.145.966
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	1.090.743.837	4.551.749.912

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

31. THU NHẬP KHÁC

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

32. CHI PHÍ KHÁC

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

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền	4.515.706.844	-	-	4.515.706.844
Phải thu khách hàng, phải thu khác	854.227.202.853	260.000.000	-	854.487.202.853
Các khoản cho vay	36.335.000.000	-	-	36.335.000.000
	895.077.909.697	260.000.000	-	895.337.909.697
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền	113.026.094.739	-	-	113.026.094.739
Phải thu khách hàng, phải thu khác	844.090.486.574	-	-	844.090.486.574
Các khoản cho vay	134.233.000.000	-	-	134.233.000.000
	1.091.349.581.313	-	-	1.091.349.581.313

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	549.368.177.035	111.052.749.771	-	660.420.926.806
Phải trả người bán, phải trả khác	448.254.401.071	936.225.000	-	449.190.626.071
Chi phí phải trả	115.359.118.819	-	-	115.359.118.819
	1.112.981.696.925	111.988.974.771	-	1.224.970.671.696
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	629.936.785.521	520.000.000	-	630.456.785.521
Phải trả người bán, phải trả khác	436.187.204.491	-	-	436.187.204.491
Chi phí phải trả	104.739.605.799	-	-	104.739.605.799
	1.170.863.595.811	520.000.000	-	1.171.383.595.811

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

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

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

39. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

41. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

Theo khu vực địa lý:

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

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan (Tiếp)

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô

Mối quan hệ

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

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

43. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

Người lập biểu



Lê Thị Thu Hà

Phụ trách Kế toán



Nguyễn Quang Nguyên

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng