

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng đã được kiểm toán	06 - 55
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 55

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 riêng 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 2022)

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 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 riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

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 riêng 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 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 37 và Thuyết minh số 38 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 liên quan đến cam kết của Công ty đối với các trái chủ.

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



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2023

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		1.679.074.160.683	1.647.809.500.860
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	2.202.564.541	110.478.180.558
111	1. Tiền		2.202.564.541	15.278.180.558
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	95.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	20.335.000.000	124.575.750.263
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		20.335.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.318.071.255.147	1.149.541.183.512
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	507.347.788.995	620.637.601.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	480.042.451.793	200.889.895.214
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	-	138.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	377.020.886.528	223.625.400.321
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(46.339.872.169)	(33.611.713.684)
140	IV. Hàng tồn kho	10	318.937.522.220	261.125.881.041
141	1. Hàng tồn kho		318.937.522.220	261.125.881.041
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		19.527.818.775	2.088.505.486
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	7.225.770.281	1.665.844.477
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.924.256.617	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	377.791.877	422.661.009

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		621.725.406.137	501.251.695.227
220	I. Tài sản cố định		63.276.383.995	72.451.843.330
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	63.276.383.995	72.451.843.330
222	- Nguyên giá		90.702.130.083	124.714.247.313
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(27.425.746.088)	(52.262.403.983)
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	II. Bất động sản đầu tư	12	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	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	425.975.356.386	285.149.606.123
251	1. Đầu tư vào công ty con		56.400.000.000	18.650.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		107.150.000.000	130.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		262.849.606.123	136.499.606.123
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(424.249.737)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.204.162.047	8.280.864.555
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	207.451.814	8.280.864.555
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33	996.710.233	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.300.799.566.820	2.149.061.196.087

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		1.612.711.352.376	1.497.304.535.408
310	I. Nợ ngắn hạn		1.490.616.009.407	1.481.470.401.341
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	379.901.647.821	312.593.725.521
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	293.606.879.270	243.951.993.761
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	41.426.106.843	65.767.912.974
314	4. Phải trả người lao động		5.360.728.975	6.302.631.242
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	114.337.190.139	104.036.276.004
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	245.216.682	245.216.682
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	72.683.653.829	112.776.770.413
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	570.334.964.706	627.474.391.232
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	4.345.976.173	-
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		8.373.644.969	8.321.483.512
330	II. Nợ dài hạn		122.095.342.969	15.834.134.067
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	4.255.574.783	4.500.791.764
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	110.204.949.771	520.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	7.634.818.415	10.813.342.303
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		688.088.214.444	651.756.660.679
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	688.088.214.444	651.756.660.679
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		471.994.100.000	400.000.000.000
411a	Cổ đông 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		86.079.474.239	86.079.474.239
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		55.193.425.982	90.855.972.217
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		15.200.910.753	6.496.625.421
421b	LNST chưa phân phối năm nay		39.992.515.229	84.359.346.796
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.300.799.566.820	2.149.061.196.087

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	24	911.563.912.841	868.047.196.302
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		911.563.912.841	868.047.196.302
11	4. Giá vốn hàng bán	25	814.302.642.991	717.851.936.760
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.261.269.850	150.195.259.542
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	37.255.630.920	7.600.485.104
22	7. Chi phí tài chính	27	54.199.088.554	37.734.894.516
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		49.071.259.728	39.148.285.956
25	8. Chi phí bán hàng	28	-	137.763.825
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	61.500.499.401	49.243.010.691
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.817.312.815	70.680.075.614
31	11. Thu nhập khác	30	36.604.693.433	39.400.770.376
32	12. Chi phí khác	31	8.539.118.274	5.841.703.993
40	13. Lợi nhuận khác		28.065.575.159	33.559.066.383
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		46.882.887.974	104.239.141.997
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	7.887.082.978	19.656.448.455
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(996.710.233)	223.346.746
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		39.992.515.229	84.359.346.796

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 RIÊNG

Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	
			Năm 2022 VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		46.882.887.974	104.239.141.997
	2. Điều chỉnh cho các khoản		16.268.053.966	27.995.793.379
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.917.729.372	11.002.041.289
03	- Các khoản dự phòng		13.895.610.770	(15.605.306.446)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(60.250.947.730)	(6.549.227.420)
06	- Chi phí lãi vay		53.705.661.554	39.148.285.956
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		63.150.941.940	132.234.935.376
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(276.098.365.370)		(230.078.588.901)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(57.811.641.179)		219.889.715.552
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	61.814.259.311		(112.267.899.086)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(4.427.688.598)		(7.326.424.110)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(45.493.749.128)		(34.191.792.382)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(12.349.201.894)		(16.608.638.131)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(3.608.800.007)		(2.539.353.900)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(274.824.244.925)	(50.888.045.582)
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		(3.805.186.260)	(3.472.118.429)
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	(175.335.000.000)		(153.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	293.000.000.000		22.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(8.195.575.607)		(266.499.606.123)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-		-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	12.553.810.912		640.330.434
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		118.643.449.045	(400.331.394.118)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	
			Năm 2022	(Đã điều chỉnh)
			VND	VND
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		-	300.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		583.635.919.672	868.864.778.172
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(535.724.798.253)	(598.719.623.430)
36	4. 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		47.905.179.863	552.179.745.175
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(108.275.616.017)	100.960.305.475
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		110.478.180.558	9.517.875.083
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	2.202.564.541	110.478.180.558

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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: 182 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 184 người).

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, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện 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 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp, đầu tư xây dựng công trình phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư.

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

- 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 287,634 tỷ 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 248,846 tỷ VND so với năm 2021.
- Ngày 06/01/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 02/2022/NQ-VINA2 về việc chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2 với giá trị góp vốn dự kiến là 45 tỷ VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 75% Vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Thiết bị Cơ khí VINA2. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã hoàn thành góp vốn vào Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2, trong đó: Góp vốn bằng tiền là 445.576.000 VND, và góp bằng Tài sản là máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ đã qua sử dụng với giá trị đánh giá lại là 44.554.424.000 VND theo danh mục tài sản tại chứng thư thẩm định giá số 29.12.2021/CT-GEVC ngày 29/12/2021 do Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Galaxy Việt Nam thẩm định. Theo đó, Giá trị chênh lệch đánh giá lại tài sản cố định và công cụ dụng cụ đem đi góp vốn tăng so với giá trị còn lại là 28,756 VND được phản ánh vào thu thập khác trong năm tài chính.
- 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), Công ty Cổ phần VINA2 Homes (Công ty liên kết). Ngày 31/12/2022, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn góp tại các Công ty trên. Chi tiết xem tại Thuyết minh số 04.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Vina2 Golden Silk	Thành phố Hà Nội	Xây dựng nhà các loại
Chi nhánh Vina2 Quang Minh	Tỉnh Vĩnh Phúc	Xây dựng nhà các loại
Chi nhánh Vina2 Xuân Hòa	Tỉnh Vĩnh Phúc	Xây dựng nhà các loại
Chi nhánh Vina2 Bình Định	Tỉnh Bình Định	Xây dựng nhà các loại

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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 và 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.

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

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, các khoản đầu tư ngắn hạn. 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

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

2.6. 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, 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 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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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: 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.

2.7. 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 riêng 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 căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc đánh giá tổn thất có thể xảy ra.

2.8. 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 năm.

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.

2.9. 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

2.10. 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 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ 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 từ BCC.

2.14. Chi phí trả trước

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

2.15. 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Các khoản vay

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

2.17. 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.

2.18. 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 năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được 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.

2.19. 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 năm 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 tài chính.

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước: 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.

2.21. 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).

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.

2.22. 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, tiền bản quyền, 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.

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là chiết khấu thương mại.

Các khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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) 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 năm 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.

b) 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. 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28. Thông tin bộ phận

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 lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	143.765.839	332.763.760
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.058.798.702	14.945.416.798
Các khoản tương đương tiền	-	95.200.000.000
	<u>2.202.564.541</u>	<u>110.478.180.558</u>

4. 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	20.335.000.000	-	-	-
	20.335.000.000	-	-	-

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 20.335.000.000 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 06/12/2022, Hội đồng quản trị công ty ra Nghị quyết số 188/2022/NQ-HĐQT về việc điều chỉnh thay đổi mục đích đầu tư chứng khoán kinh doanh tại 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 Vân - Kim Lũ, phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Đầu tư vào Công ty con	56.400.000.000	-	-	18.650.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 (1)	-	-	-	13.650.000.000	-	68,25
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô Thị VINA2	5.000.000.000	-	100,00	5.000.000.000	-	100,00
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2 (2)	45.000.000.000	-	75,00	-	-	-
Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn (3)	6.400.000.000	-	56,14	-	-	55,00
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	107.150.000.000	-	-	130.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần VINA2 Homes (4)	97.500.000.000	-	30,00	130.000.000.000	-	40,00
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 (1)	9.650.000.000	-	48,25	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	262.849.606.123	(424.249.737)	-	136.499.606.123	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng (6)	83.849.606.123	-	15,00	82.499.606.123	-	15,00
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	54.000.000.000	-	18,00	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	-	-	-
	426.399.606.123	(424.249.737)		285.149.606.123		

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.

Đầu tư vào công ty con

(1) 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.

(2) Ngày 06/01/2022, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 02/2022/NQ-VINA2 về việc chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2 với giá trị vốn góp dự kiến là 45.000.000.000 VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 75% Vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã hoàn thành góp vốn vào Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA 2, trong đó giá trị tài sản là công cụ dụng cụ, máy móc thiết bị đã được định giá lại căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 29.12/2021/CT-GEVC ngày 29/12/2021 do Công ty TNHH Tư Vấn và Thẩm định giá Galaxy Việt Nam lập.

(3) Ngày 06/12/2021, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 150A/2021/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn bằng tiền với giá trị góp vốn dự kiến là 55.000.000.000 VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 55% trên vốn điều lệ đăng ký của công ty Cổ phần Vina 2 Sài Gòn. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã thực góp được 6.400.000.000 VND trong tổng số vốn điều lệ thực góp tại Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn là 11.400.000.000 VND. Do đã quá thời hạn góp vốn theo quy định mà các cổ đông chưa góp đủ vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục điều chỉnh giảm Vốn điều lệ như đăng ký góp về số vốn thực góp theo quy định.

Đầu tư vào công ty liên kết

(4) 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.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 38.

Đầu tư vào đơn vị khác

(5) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng số 70/2022/NQ-ĐHĐCĐTN2022 ngày 16/06/2022 thông qua nâng vốn góp của các chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng, theo đó giá trị góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VINA2 là 229.500.000.000 VND bằng 15% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng VINA2 đã thực góp là 83.849.606.123 VND, chiếm 8,64% Vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG 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>	126.341.849.541	-	318.267.176.784	-
- 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	27.292.373	-	8.854.511.595	-
- 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	-	2.611.393.000	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	1.197.504.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	96.567.613.195	-	168.318.225.216	-
<i>Bên khác</i>	381.005.939.454	(24.235.389.839)	302.370.424.877	(6.345.619.842)
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	45.491.760.893	(5.064.876.104)	52.088.819.690	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom - Tòa nhà Intracom	12.131.221.855	(5.285.789.132)	19.315.763.101	-
- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - Dự án Viwaseen	3.025.091.371	-	16.855.457.212	-
- Công ty TNHH Công nghiệp nặng DOOSAN Việt Nam - Nhà máy Nhiệt điện Vân Phong 2	26.205.815.000	-	3.060.645.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	294.152.050.335	(13.884.724.603)	211.049.739.874	(6.345.619.842)
	507.347.788.995	(24.235.389.839)	620.637.601.661	(6.345.619.842)

6. 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>	253.842.056.933	-	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 VINA2 Sài Gòn	12.682.623.431	-	-	-
- 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	-	-	-
<i>Bên khác</i>	226.200.394.860	-	139.344.352.704	-
- 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	74.756.259.715	-	68.147.146.634	-
	480.042.451.793	-	200.889.895.214	-

7. 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
<i>Bên liên quan</i>	-	-	125.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đô Thành	-	-	125.000.000.000	-
<i>Bên khác</i>	-	-	13.000.000.000	(7.000.000.000)
- Công ty CP 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	-
	-	-	138.000.000.000	(7.000.000.000)

8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự lãi tiền gửi, tiền lãi dự thu	12.023.149.221	-	5.908.896.986	-
- Tạm ứng	87.013.617.634	-	5.791.422.471	-
- Phải thu các đội thi công	228.623.646.957	(22.104.482.330)	171.349.458.482	(20.266.093.842)
- Phải thu tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông theo thỏa thuận liên danh thực hiện dự án tại Ba Lai (1)	29.000.000.000	-	29.000.000.000	-
- Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án Chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long" (2)	13.600.000.000	-	9.600.000.000	-
- Phải thu khác	6.760.472.716	-	1.975.622.382	-
<i>Ký quỹ ký cược</i>	90.000.000	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	6.670.472.716	-	1.975.622.382	-
	377.020.886.528	(22.104.482.330)	223.625.400.321	(20.266.093.842)

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	10.810.531.672	-	5.707.808.219	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	2.151.709.609	-	-	-
- Công ty Cổ phần VINA2 Homes	192.588.854	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	21.401.980	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông - Dự án Ba Lai	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 Đầu tư MST	359.035.617	-	-	-
	42.735.267.732	-	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.

9. 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				
+ Phải thu khách hàng	40.127.275.073	15.891.885.234	51.434.615.964	45.088.996.122
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 Nam Sơn - Thuê mặt bằng	1.904.359.200	-	1.904.359.200	-
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
Các đối tượng khác	8.695.583.850	-	4.602.594.851	1.540.531.291

Nợ xấu (Tiếp theo)

	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
+ Phải thu khác	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
+ Phải thu về cho vay	-	-	7.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex (Vinaconex 34)	-	-	7.000.000.000	-
	62.273.816.603	15.933.944.434	87.843.322.640	54.231.608.956

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	316.229.489.220	-	258.568.865.349	-
- Hàng hóa bất động sản	2.708.033.000	-	2.557.015.692	-
	318.937.522.220	-	261.125.881.041	-

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	259.312.489.256	-	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	186.120.216.877	-	115.195.182.751	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	56.916.999.964	-	63.202.757.518	-
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	35.642.845.562	-	29.176.364.219	-
	316.229.489.220	-	258.568.865.349	-

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	71.673.429.693	36.762.322.910	15.525.532.982	752.961.728	124.714.247.313
Số tăng trong năm	4.830.359.317	-	-	66.000.000	4.896.359.317
- Mua trong năm	651.970.542	-	-	66.000.000	717.970.542
- Tặng khác	2.472.383.819	-	-	-	2.472.383.819
- Chuyển từ BĐS đầu tư	1.706.004.956	-	-	-	1.706.004.956
Số giảm trong năm	(2.589.361.236)	(36.108.595.311)	-	(210.520.000)	(38.908.476.547)
- Góp vốn thành lập công ty con	-	(31.415.207.408)	-	-	(31.415.207.408)
- Thanh lý, nhượng bán, phá dỡ	(2.589.361.236)	(4.693.387.903)	-	(210.520.000)	(7.493.269.139)
Số dư cuối năm	73.914.427.774	653.727.599	15.525.532.982	608.441.728	90.702.130.083
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.461.942.563	27.758.738.160	12.288.761.532	752.961.728	52.262.403.983
Số tăng trong năm	4.067.712.371	83.814.925	1.025.777.082	13.749.999	5.191.054.377
- Khấu hao trong năm	3.974.588.782	83.814.925	1.025.777.082	13.749.999	5.097.930.788
- Chuyển từ BĐS đầu tư	93.123.589	-	-	-	93.123.589
Số giảm trong năm	(2.589.361.236)	(27.227.831.036)	-	(210.520.000)	(30.027.712.272)
- Góp vốn thành lập công ty con	-	(22.558.505.613)	-	-	(22.558.505.613)
- Thanh lý, nhượng bán, phá dỡ	(2.589.361.236)	(4.669.325.423)	-	(210.520.000)	(7.469.206.659)
Số dư cuối năm	12.940.293.698	614.722.049	13.314.538.614	556.191.727	27.425.746.088
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	60.211.487.130	9.003.584.750	3.236.771.450	-	72.451.843.330
Tại ngày cuối năm	60.974.134.076	39.005.550	2.210.994.368	52.250.001	63.276.383.995

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 39.002.619.267 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.323.884.137 VND.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà và Quyền sử dụng đất	
	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	(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	(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 23.

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Văn phòng, tầng bán hầm tòa B45 Kim Văn - Kim Lũ và các cửa hàng cho thuê tại Tòa nhà C, Tòa nhà D và Tòa nhà B thuộc Dự án Kim Văn - Kim Lũ.

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 14).

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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.000.000	-
- Chi phí giao dịch môi giới, quảng cáo bất động sản	7.210.770.281	1.665.844.477
	7.225.770.281	1.665.844.477
b) Dài hạn		
- Chi phí giàn giáo, cốp pha (*)	-	8.015.866.707
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	207.451.814	264.997.848
	207.451.814	8.280.864.555

(*) Trong năm 2022, Công ty sử dụng Công cụ dụng cụ là hệ thống giàn giáo, cốp pha để thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 38/2022/BB-HĐQT ngày 06/01/2022 phê duyệt góp vốn thành lập doanh nghiệp và Biên bản giao nhận Tài sản góp vốn số 01/2022/BBGN/VINA2-VINA2.EQ ngày 10/01/2022.

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 riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

14. 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 ngân hàng và tổ chức, cá nhân khác	438.019.318.985	438.019.318.985	474.205.919.672	464.574.205.458	447.651.033.199	447.651.033.199
+ 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 TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	4.000.000.000	4.000.000.000	2.000.000.000	1.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	-	-	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Vina 2 Sài Gòn	-	-	16.500.000.000	4.000.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000
+ 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
+ Vay ngắn hạn cá nhân và các bên khác	64.895.800.000	64.895.800.000	40.826.746.915	101.775.930.915	3.946.616.000	3.946.616.000
- 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	-	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	43.934.524.302	43.934.524.302	-	43.934.524.302	-	-
+ 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	43.934.524.302	-	-
Tổng cộng	627.474.391.232	627.474.391.232	478.685.371.727	535.824.798.253	570.334.964.706	570.334.964.706

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 riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

14. 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
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn ngân hàng và cá nhân khác	44.454.524.302	44.454.524.302	-	43.934.524.302	520.000.000	520.000.000
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Từ Liêm</i>	43.934.524.302	43.934.524.302	-	43.934.524.302	-	-
<i>Vay dài hạn cá nhân (1)</i>	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
<i>Mệnh giá trái phiếu phát hành</i>	-	-	110.000.000.000	-	110.000.000.000	110.000.000.000
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-	-	154.949.771	470.000.000	(315.050.229)	(315.050.229)
	44.454.524.302	44.454.524.302	110.154.949.771	44.404.524.302	110.204.949.771	110.204.949.771
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(43.934.524.302)	(43.934.524.302)	-	(43.934.524.302)	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	520.000.000	520.000.000			110.204.949.771	110.204.949.771

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

Báo cáo tài chính riêng

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2022	01/01/2022 (Đã điều chỉnh)
							VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	HE số 01/2022/ 161765/HĐTD VND	Từng lần nhận nợ	12 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Thế chấp (i)	328.401.448.214	215.669.702.078
Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Hợp đồng số 10349/21MB/H ĐTD ngày 24/05/2021 VND	7,65%	12 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Thế chấp	-	24.974.213.892
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II	HE số 1505- LAV-202201384 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	HE số 07/2022/ HĐTD/TTKD BTL VND	Từng lần nhận nợ	09 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	9.680.481.843	196.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	Các HĐ vay vốn trong năm VND	5% - 9%/năm	Từ 02 tháng đến 12 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	5.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	HE vay vốn ngày 05/04/2022 VND	9%/ năm	12 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	HE vay vốn ngày 04/01/2022 VND	9%/ năm	12 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	12.500.000.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

Báo cáo tài chính riêng

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Hợp đồng vay	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 LICOGI 16	HĐ vay vốn 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 Đầu tư MST	Hợp đồng vay vốn ký kết ngày 19/08/2021	VND 5%/ năm	09 tháng	09 tháng kể từ ngày nhận tiền	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	-	15.300.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phong Điền	HĐ vay vốn ngày 15/10/2022	VND 0%/ năm	Đến ngày 31/12/2022	Ngày 31/12/2022	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	4.750.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	HĐ 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	-
Các bên khác	HĐ vay vốn	VND 8,5%/	Từ 01 - 03 tháng	Từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn KD	Không áp dụng	3.946.616.000	64.895.800.000
							447.651.033.199	438.019.318.985

- (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/HDTC, số 02/2020/161765/HDTC, số 03/2020/161765/HDTC, số 04/2020/161765/HDTC 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 Lũ, 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 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/HDTC 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 hàng tại địa chỉ phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337661 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 06 năm 2020;
 - + Thẻ chấp Tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/1012/SGD1-VC2/HDTC-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/HDTCBĐS ngày 20/11/2017 với Ngân hàng;
 - + Thẻ chấp Ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay;

- (ii) Hình thức bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Hà Nội II: Các quyền sử dụng đất với tổng giá trị 71.802.000.000 VND. Cụ thể:
- + Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số BT10 tại Tiểu khu 06 thị trấn 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./.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp 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; Bỏ 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;
- + Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Việc thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành hoặc bất kỳ người đại diện ủy quyền hợp lệ nào của tổ chức phát hành thay mặt tổ chức phát hành thực hiện không muộn hơn 15 giờ 00 vào ngày thanh toán lãi và/hoặc ngày đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên trong sổ đăng ký trái phiếu;
- + Cam kết về đảm bảo: Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
 - Quyền tài sản là dự án Khu nhà ở cao tầng Quang Minh tại lô đất có diện tích 17.432,4m² 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 11.10/2021/CTTĐG-CNTVN ngày 11/10/2021 của Công ty TNHH Tư Vấn GNT Việt Nam là 192.000.000.000 VND;
 - 5.800.118 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (GCNĐKKD số 0301466299 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/06/1994) được xác định là 58.001.190.000 VND, tương ứng với mỗi cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu;
- + Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại ngày 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 ngày 31/12/2022: Xem Thuyết minh số 38 (1).

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

(1) Khoản vay dài hạn của các cá nhân, lãi suất 4%/năm, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay này đã được thanh toán sau niên độ.

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 Nhon Binh, Thành phố Quy Nhon, 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 đáo hạn và/hoặc ngày thực hiện quyền mua lại bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu có tên trong sổ đăng ký trái phiếu;
- + Cam kết về đảm bảo: Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
 - 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 Nhon Binh, Thành phố Quy Nhon, 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 Nhon Binh, Thành Phố Quy Nhon, 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 ngày 31/12/2022 chờ phân bổ là 315.050229 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 riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022		01/01/2022	
		Gốc VND	Lãi phải trả VND	Gốc VND	Lãi phải trả VND
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	Công ty con	5.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina 2	Công ty con	6.000.000.000	279.123.288	-	-
- Công ty Cổ phần Vina 2 Sài Gòn	Công ty con	12.500.000.000	917.876.712	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể	-	180.528.767	15.300.000.000	155.378.082
- Vay ngắn hạn cá nhân		-	-	54.940.000.000	2.690.503.055
+ Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT	-	-	1.000.000.000	51.708.333
+ Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc (Thời gian nhiệm vụ ngày 01/01/2023)	-	-	3.640.000.000	188.548.889
+ Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	-	-	1.400.000.000	90.572.222
+ Nguyễn Huy Quang	(Thời gian nhiệm vụ ngày 01/01/2023)	-	-	6.900.000.000	160.673.611
+ Nguyễn Thị Hoa	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	42.000.000.000	2.199.000.000
	Vợ ông Đỗ Trọng Quýnh - Thành viên HĐQT	-	-		
		23.500.000.000	1.377.528.767	74.240.000.000	2.845.881.137

15. 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
<i>Bên liên quan</i>	40.679.432.427	40.679.432.427	52.359.535.327	52.359.535.327
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	22.172.910.487	22.172.910.487	36.963.277.499	36.963.277.499
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	11.311.272.868	11.311.272.868	-	-
- 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 Đức Trung	5.087.742.624	5.087.742.624	6.065.944.928	6.065.944.928
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	234.193.548	234.193.548	-	-
<i>Bên khác</i>	339.222.215.394	339.222.215.394	260.234.190.194	260.234.190.194
- 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	-	-
- Các khách hàng khác	207.430.419.193	207.430.419.193	192.396.694.493	192.396.694.493
	379.901.647.821	379.901.647.821	312.593.725.521	312.593.725.521
<i>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</i>	32.792.544.074	32.792.544.074	31.230.394.850	31.230.394.850

16. 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 Diên 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>	222.633.363.870	203.257.993.761
- 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	99.756.654.533	36.305.952.389
	293.606.879.270	243.951.993.761

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 riêng

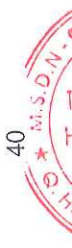
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm	(Đã điều chỉnh)	đầu năm	trong năm	cuối năm	cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	377.791.877	24.477.933.852	(5.568.017.253)	17.282.952.404	377.791.877	1.626.964.195
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	27.806.327.105	7.887.082.978	12.349.201.894	-	23.344.208.189
- Thuế thu nhập cá nhân	-	7.916.279.227	679.330.486	932.559.873	-	7.663.049.840
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	44.869.132	274.121.004	2.650.544.671	413.079.722	-	2.466.716.821
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.293.251.786	1.031.916.012	-	-	6.325.167.798
	422.661.009	65.767.912.974	6.684.856.894	30.981.793.893	377.791.877	41.426.106.843

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 riêng 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 38 (2)).



18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	4.687.384.410	333.534.861
- 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	13.706.297.389	14.530.268.338
	114.337.190.139	104.036.276.004

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	-	63.350.524
- Bảo hiểm xã hội	1.537.001.820	1.505.237.223
- Phải trả về cổ phần hóa	14.000.000	14.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	175.985.635	181.927.191
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	70.956.666.374	111.012.255.475
<i>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) - Công trình An Khánh</i>	22.535.192.885	27.419.000.000
<i>Phí bảo trì chung cư nhà B 45 Kim Văn, Kim Lũ</i>	2.945.940.397	7.539.741.520
<i>Phải trả các đội xây dựng</i>	30.980.406.074	63.541.206.065
<i>Lãi vay vốn các đối tượng khác</i>	4.245.936.091	5.022.275.040
<i>Phải trả khác</i>	10.249.190.927	7.490.032.850
	72.683.653.829	112.776.770.413

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	2.355.928.159	7.362.275.496
- Công ty Cổ phần MST - lãi vay vốn	180.528.767	155.378.082
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn - lãi vay vốn	917.876.712	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 - lãi vay vốn	279.123.288	-
	3.733.456.926	7.517.653.578

20. 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	245.216.682	245.216.682
	245.216.682	245.216.682
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	4.255.574.783	4.500.791.764
	4.255.574.783	4.500.791.764

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành tòa B,C Kim Văn Kim Lũ	4.345.976.173	-
	4.345.976.173	-
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

22 . 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	Cộng
	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	86.079.474.239	26.996.625.421	287.897.313.883
Tăng vốn trong năm trước	250.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	84.359.346.796	84.359.346.796
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(20.500.000.000)	(20.500.000.000)
Số dư cuối năm trước	400.000.000.000	73.218.959.196	1.602.255.027	86.079.474.239	90.855.972.217	651.756.660.679
Số dư đầu năm nay (Đã điều chỉnh)	400.000.000.000	73.218.959.196	1.602.255.027	86.079.474.239	90.855.972.217	651.756.660.679
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	39.992.515.229	39.992.515.229
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	71.994.100.000	-	-	-	(71.994.100.000)	-
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.660.961.464)	(3.660.961.464)
Số dư cuối năm nay	471.994.100.000	73.218.959.196	1.602.255.027	86.079.474.239	55.193.425.982	688.088.214.444

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022, Công ty 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.

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 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 năm 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 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 chia trên lợi nhuận năm trước	71.994.100.000	18.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(5.941.556)	(17.965.409.567)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(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 chia trên lợi nhuận năm trước	(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	86.079.474.239	86.079.474.239
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.602.255.027	1.602.255.027
	87.681.729.266	87.681.729.266

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty 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. 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	1.741.054.545	2.141.054.545
- Trên 1 năm đến 5 năm	2.193.124.242	3.926.681.818
- Trên 5 năm	-	-

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty 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 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 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.

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	809.792.168.817	552.012.903.966
Doanh thu hoạt động thương mại	29.854.941.073	-
Doanh thu hoạt động kinh doanh Bất động sản	64.769.054.992	313.615.057.804
Doanh thu khác	7.147.747.959	2.419.234.532
	911.563.912.841	868.047.196.302

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

	255.381.448.147	340.523.818.637
--	-----------------	-----------------

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	747.448.608.044	518.208.907.479
Giá vốn hoạt động thương mại	29.675.199.001	-
Giá vốn hoạt động bất động sản	28.768.847.586	214.304.434.409
Hoàn nhập dự phòng giảm giá bất động sản	-	(16.370.196.203)
Giá vốn hoạt động khác	8.409.988.360	1.708.791.075
	814.302.642.991	717.851.936.760

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

	107.213.835.294	23.966.692.435
--	-----------------	----------------

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.668.063.147	6.549.227.420
Lãi chậm thanh toán	6.162.567.773	1.051.257.684
Lãi chuyển nhượng cổ phần	12.425.000.000	-
	37.255.630.920	7.600.485.104

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

	14.764.846.740	5.795.868.493
--	----------------	---------------

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	49.071.259.728	39.148.285.956
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(1.413.391.440)
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	4.634.401.826	-
Chi phí khác	493.427.000	-
	54.199.088.554	37.734.894.516

Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

	2.622.949.316	5.601.331.937
--	---------------	---------------

28. 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 bán hàng khác	-	60.212.727
	-	137.763.825

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	25.589.090.915	24.308.277.104
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.097.930.788	7.929.589.478
Chi phí /(Hoàn nhập) dự phòng	12.728.158.485	2.004.982.673
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.137.198.406	2.310.931.376
Chi phí khác bằng tiền	15.948.120.807	12.689.230.060
	61.500.499.401	49.243.010.691

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ bán phế liệu	683.400.000	724.787.545
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	401.337.520	-
Thu nhập từ đánh giá lại Tài sản cố định tham gia góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	28.756.547.063	-
Thu nhập ghi nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển giáo dục Đông Đô	-	35.000.000.000
Tăng thu nhập các khoản nợ phải trả không phải trả	6.473.573.817	-
Thu nhập khác	289.835.033	3.675.982.831
	36.604.693.433	39.400.770.376
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	29.841.238.013	-

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
Thanh lý công cụ dụng cụ	1.098.753.650	-
Tiền phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	3.457.091.101	5.242.754.635
Lãi trái phiếu quá hạn	3.532.860.346	-
Chi phí khác	450.413.177	598.949.358
	8.539.118.274	5.841.703.993

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	13.641.927.318	7.409.977.176
Các khoản điều chỉnh tăng	20.753.313.130	8.628.847.867
- Chi phí không hợp lệ	8.712.553.418	8.628.847.867
- Chi phí lãi vay vượt EBITDA phân bổ cho hoạt động kinh doanh chính	12.040.759.712	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(63.984.692.871)	(80.023.517.914)
- Chuyển lỗ các năm trước	(63.984.692.871)	(80.023.517.914)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(29.589.452.423)	(63.984.692.871)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	33.240.960.656	97.900.833.759
Các khoản điều chỉnh tăng	1.210.903.067	381.408.518
- Chi phí không hợp lệ	289.937.829	381.408.518
- Chi phí lãi vay vượt EBITDA phân bổ cho hoạt động kinh doanh bất động sản	920.965.238	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	34.451.863.723	98.282.242.277
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	6.890.372.745	19.656.448.455
Các khoản điều chỉnh vào số thuế phải nộp năm nay	-	135.832.689
Chi phí thuế TNDN phải nộp tạm tính trên giá trị thu tiền theo tiến độ của hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 1%)	996.710.233	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	27.806.327.105	24.622.684.092
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(12.349.201.894)	(16.608.638.131)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	23.344.208.189	27.806.327.105
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.887.082.978	19.656.448.455
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	23.344.208.189	27.806.327.105

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1,00%	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	996.710.233	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	996.710.233	-

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
	(996.710.233)	223.346.746

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	570.334.964.706	110.204.949.771	-	680.539.914.477
Phải trả người bán, phải trả khác	452.585.301.650	-	-	452.585.301.650
Chi phí phải trả	114.337.190.139	-	-	114.337.190.139
	1.137.257.456.495	110.204.949.771	-	1.247.462.406.266
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	627.474.391.232	520.000.000	-	627.994.391.232
Phải trả người bán, phải trả khác	425.370.495.934	-	-	425.370.495.934
Chi phí phải trả	104.036.276.004	-	-	104.036.276.004
	1.156.881.163.170	520.000.000	-	1.157.401.163.170

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.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	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	474.205.919.672	723.344.230.227
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	508.508.729.760	598.719.623.430
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	27.316.068.493	-

37. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38. 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. Hội nghị đã ban hành Nghị quyết số 10/2023/NQ-NSHTP- VC2H2122001, thông qua các vấn đề sau:

- Các trái chủ đồng ý cho tổ chức phát hành tạm ứng lãi hàng tháng.
- Đồng ý cho tổ chức phát hành đàm phán thanh toán trước hạn (gốc, lãi) khi tổ chức phát hành thu xếp được nguồn tài chính.
- Hội nghị đã chấp thuận tờ trình số 08/2023/TTr-HĐQT ngày 07/02/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong đó xác định: Đến ngày 27/10/2023 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 sẽ 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).

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. Đáo hạn vào ngày 27/10/2023.
- Lãi suất trái phiếu năm đầu tiên là 11,5%/năm, năm thứ hai là 17,25%/năm.
- Điều chỉnh các nội dung liên quan đến trái phiếu VC2H2122001 cho phù hợp với quy định tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ. Các nội dung điều chỉnh bao gồm: thanh toán, mua trái phiếu trước
- 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 đã 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 xử phạt và buộc thực hiện các 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

- Buộc nộp tiền chậm nộp tính đến hết ngày 06/01/2023, số tiền: 3.215,336 triệu đồng.

39. 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 TNHH Đầu tư và Dịch vụ đô thị VINA2	Công ty con
Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	Công ty con
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

Bên liên quan (Tiếp)	Mối quan hệ
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	Công ty do bà Tạ Thị Dinh - Phó Tổng Giám đốc làm Chủ tịch HĐQT
Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	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 năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	255.381.448.147	340.523.818.637
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 TNHH Đầu tư và Dịch vụ đô thị VINA2	3.437.015.409	718.328.331
Công ty Cổ phần VINA2 Homes	-	125.880.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	-	160.652.436
Mua hàng	107.213.835.294	23.966.692.435
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	32.940.189.502	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ đô thị VINA2	702.479.473	692.358.439
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 VINA2 Sài Gòn	38.068.450.203	-
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	9.265.788.005	-
Chi phí tài chính	2.622.949.316	5.601.331.937
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ đô thị VINA2	335.205.479	83.561.644
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	279.123.288	-
Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	917.876.712	-
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	-	966.020.381
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
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	-

Thu nhập khác	29.841.238.013	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị VINA2	29.841.238.013	-

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	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 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 (và các khoản lợi ích khác) 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 năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Ban lãnh đạo Công ty điều chỉnh lại theo Quyết định số 3859/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC của Tổng Cục thuế thành phố Hà Nội 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
a/ Bảng cân đối kế toán riêng				
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	51.050.770.669	65.767.912.974	14.717.142.305
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	105.573.114.522	90.855.972.217	(14.717.142.305)
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	20.142.098.788	6.496.625.421	(13.645.473.367)
+ LNST chưa phân phối năm nay	421b	85.431.015.734	84.359.346.796	(1.071.668.938)
b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng				
- Chi phí khác	32	4.770.035.055	5.841.703.993	1.071.668.938
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	85.431.015.734	84.359.346.796	(1.071.668.938)
c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng				
- Lợi nhuận trước thuế	01	105.310.810.935	104.239.141.997	(1.071.668.938)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(113.339.568.024)	(112.267.899.086)	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