

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

=====\*\*\*=====

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ I - NĂM 2023**  
**(CÔNG TY MẸ)**

**Hà Nội, tháng 04 năm 2023**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.592.327.216.270</b>	<b>1.679.074.160.683</b>
(100=110+130+140+150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>8.547.020.552</b>	<b>2.202.564.541</b>
1. Tiền	111		8.547.020.552	2.202.564.541
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.335.000.000</b>	<b>20.335.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.335.000.000	20.335.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.165.759.442.938</b>	<b>1.318.071.255.147</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	342.771.215.529	507.347.788.995
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		429.543.908.167	480.042.451.793
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		8.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	431.784.191.411	377.020.886.528
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(46.339.872.169)	(46.339.872.169)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>375.647.471.246</b>	<b>318.937.522.220</b>
1. Hàng tồn kho	141		375.647.471.246	318.937.522.220
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.038.281.534</b>	<b>19.527.818.775</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.808.970.276	7.225.770.281
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.851.519.381	11.924.256.617
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		377.791.877	377.791.877
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>619.238.674.122</b>	<b>621.725.406.137</b>
(200=220+230+250+260)				
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>62.044.217.839</b>	<b>63.276.383.995</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	62.044.217.839	63.276.383.995
- Nguyên giá	222		90.702.130.083	90.702.130.083
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.657.912.244)	(27.425.746.088)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>130.333.232.581</b>	<b>131.269.503.709</b>
- Nguyên giá	231		149.179.021.763	149.179.021.763
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.845.789.182)	(17.909.518.054)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>425.657.061.655</b>	<b>425.975.356.386</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		56.400.000.000	56.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		107.150.000.000	107.150.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	262.849.606.123	262.849.606.123
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(742.544.468)	(424.249.737)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.204.162.047</b>	<b>1.204.162.047</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	207.451.814	207.451.814
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		996.710.233	996.710.233
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.211.565.890.392</b>	<b>2.300.799.566.820</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN ( Tiếp theo )**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.523.068.665.179</b>	<b>1.612.711.352.376</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.400.957.131.179</b>	<b>1.490.616.009.407</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		302.432.418.061	379.901.647.821
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		229.471.225.706	293.606.879.270
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	34.022.998.293	41.426.106.843
4. Phải trả người lao động	314		2.780.200.032	5.360.728.975
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	142.495.234.209	114.337.190.139
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.079.274.231	245.216.682
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	71.794.247.436	72.683.653.829
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	602.994.701.180	570.334.964.706
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.345.976.173	4.345.976.173
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.540.855.858	8.373.644.969
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>122.111.534.000</b>	<b>122.095.342.969</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4.255.574.783	4.255.574.783
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	110.243.579.908	110.204.949.771
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	7.612.379.309	7.634.818.415
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>688.497.225.213</b>	<b>688.088.214.444</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>688.497.225.213</b>	<b>688.088.214.444</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		471.994.100.000	471.994.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.218.959.196	73.218.959.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.079.474.239	86.079.474.239
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.602.436.751	55.193.425.982
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		55.193.425.982	15.200.910.753
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		409.010.769	39.992.515.229
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.211.565.890.392</b>	<b>2.300.799.566.820</b>

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng



**VC2 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH CÔNG TY MẸ**  
**QUÝ 1 NĂM 2023**

Chi tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	QUÝ 1/2023	QUÝ 1/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		114.825.563.595	190.273.571.672	114.825.563.595	190.273.571.672
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		114.825.563.595	190.273.571.672	114.825.563.595	190.273.571.672
4. Giá vốn hàng bán	11		102.688.877.499	161.309.240.180	102.688.877.499	161.309.240.180
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12.136.686.096	28.964.331.492	12.136.686.096	28.964.331.492
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		9.207.584.596	3.889.258.853	9.207.584.596	3.889.258.853
7. Chi phí tài chính	22		9.405.490.031	15.581.903.606	-9.405.490.031	15.581.903.606
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.896.674.826	15.067.038.255	8.896.674.826	15.067.038.255
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.836.085.660	12.615.680.942	9.836.085.660	12.615.680.942
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22) - (24+25)}	30		2.102.695.001	4.656.005.797	2.102.695.001	4.656.005.797
11. Thu nhập khác	31		713.804	32.847.605.356	713.804	32.847.605.356
12. Chi phí khác	32		1.592.145.344	688.042.007	1.592.145.344	688.042.007
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.591.431.540)	32.159.563.349	(1.591.431.540)	32.159.563.349
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		511.263.461	36.815.569.146	511.263.461	36.815.569.146
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		102.252.692	2.811.787.347	102.252.692	2.811.787.347
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		409.010.769	34.003.781.799	409.010.769	34.003.781.799
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		9	850	9	850
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	511.263.461	36.815.569.146
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.168.437.284	2.534.237.300
Các khoản dự phòng	03	295.855.625	1.003.563.525
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(9.207.584.596)	(48.233.315.900)
Chi phí lãi vay	06	9.405.490.031	15.067.038.255
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.173.461.805	7.187.092.326
Tăng / giảm các khoản phải thu	09	167.582.615.601	(14.749.426.142)
Tăng / giảm hàng tồn kho	10	(56.709.949.026)	(79.618.864)
Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(548.265.758.021)	(38.000.944.610)
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	(583.199.995)	7.939.331.599
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.374.821.471)	(5.181.023.048)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.777.594.934)	(500.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(676.139.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	(444.955.246.041)	(44.060.727.740)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác	21	-	(94.778.053)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(8.000.000.000)	(80.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	3.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(1.700.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.518.440	16.393.104
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(7.990.481.560)	(78.778.384.949)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	570.334.964.706	195.254.102.977
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(111.044.781.094)	(165.968.478.038)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(2.477.790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	459.290.183.612	29.283.147.149
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	6.344.456.011	(93.555.965.540)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.202.564.541	110.478.180.558
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	8.547.020.552	16.922.215.018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Thu Hà

Hoàng Việt Thanh



Vũ Trọng Hùng



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2023

### I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1 - *Hình thức sở hữu vốn* : Là Công ty cổ phần

2 - *Lĩnh vực kinh doanh* : Xây dựng, dịch vụ, sản xuất

3 - *Ngành nghề kinh doanh:*

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện tới 110KV; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;

- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;

- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình ( thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước);

- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng ( cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép

- Tư vấn, đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu tư vấn giám sát, quản lý dự án.

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị tự động hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;

- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng ( Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật )

4 - *Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính*

### II - Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

#### 1 - Kỳ kế toán năm

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ( VND).

### III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1 - Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam.

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

Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng VINA2 đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam hiện hành trong việc lập các báo cáo tài chính.

#### 3 - Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung theo chương trình kế toán trên máy vi tính.

### IV - Các chính sách kế toán áp dụng

#### 1 - Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

##### *Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### 2 - Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

- Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

- Trong năm Công ty không phát sinh hàng tồn kho bị giảm giá cần trích lập dự phòng.

#### 3 - Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính);

+TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá. Trong Bảng Cân đối kế toán được phản ánh theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.

+TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận theo giá thấp hơn của giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu

- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính).



Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ tài chính. TSCĐ là máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn, thiết bị quản lý được áp dụng hệ số khấu hao nhanh bằng 2 lần.

**4 - Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư;

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, không theo giá trị hợp lý

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư.

Doanh nghiệp áp dụng phương pháp đường thẳng

**5 - Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp theo giá gốc. Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ

- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn.

**6 - Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay;

Chi phí đi vay được vốn hóa khi có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán. Các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí trong kỳ

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ;

Tổng số tiền LVay thực tế của các khoản vay PS trong kỳ

Tỷ lệ vốn hoá (%) = ----- x 100%

Số dư bình quân gia quyền các khoản vay gốc

**7 - Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác;**

- Chi phí trả trước;

- Chi phí khác;

- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước;

- Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại.

**8 - Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ

**9 - Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.**

**10 - Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**



- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu.

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

+ Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản.

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư)

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

**11 - Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

- Doanh thu bán hàng;

+Việc ghi nhận doanh thu bán hàng của doanh nghiệp tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác". Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

+Khi bán hàng hoá, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ;

+Việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ tuân thủ đầy đủ 4 điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác"

+ Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ

- *Doanh thu hoạt động tài chính;*

+Việc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính tuân thủ đầy đủ 02 điều kiện ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính tại chuẩn mực kế toán số 14 " Doanh thu và thu nhập khác.

+Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức là lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn

- *Doanh thu hợp đồng xây dựng.*

**12 - Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính.**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ ( không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

**13 - Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở 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.

**14 - Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái.**

**15 - Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.**



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

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

	<u>31/03/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
Tiền mặt	709.378.877	143.765.839
Tiền gửi ngân hàng	7.837.641.675	2.058.798.702
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
	<u>8.547.020.552</u>	<u>2.202.564.541</u>

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/03/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
Công ty CP Đầu tư MST - CT TTTM -DV & căn hộ I Tower Quy Nhơn	121.765.872.852	96.567.613.195
Các khoản phải thu khách hàng khác	221.005.342.677	410.780.175.800
	<u>342.771.215.529</u>	<u>507.347.788.995</u>

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/03/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
Phải thu các đội xây dựng, ban ĐT&KTTC nhận khoán	168.471.606.197	228.623.646.957
Các khoản phải thu khác	263.312.585.214	148.397.239.571
	<u>431.784.191.411</u>	<u>377.020.886.528</u>

### 8. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	372.939.438.246	316.229.489.220
Hàng hóa bất động sản	2.708.033.000	2.708.033.000
	<u>375.647.471.246</u>	<u>318.937.522.220</u>

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>2023</u> VND	<u>2022</u> VND
Tại ngày 01 tháng 01	207.451.814	8.280.864.555
Tăng trong năm	-	177.221.856
Phân bổ vào chi phí trong năm	-	8.250.634.597
Tại ngày 31 tháng 12	<u>207.451.814</u>	<u>207.451.814</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**

**12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>262.849.606.123</b>	<b>262.849.606.123</b>
Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng	83.849.606.123	83.849.606.123
Công ty Sông Hồng	54.000.000.000	54.000.000.000
Công ty CP bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	125.000.000.000
	<u><b>262.849.606.123</b></u>	<u><b>262.849.606.123</b></u>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>NGẮN HẠN</b>	VND	VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	140.884.417.995	113.736.875.657
Các khoản trích trước khác	1.610.816.214	600.314.482
	<u><b>142.495.234.209</b></u>	<u><b>114.337.190.139</b></u>

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải trả các đội , ban ĐT&KTTC nhận khoán	31.598.583.159	40.923.364.617
Tổng công ty tiền CT An Khánh	22.535.192.885	22.535.192.885
Khác	17.660.471.392	9.225.096.327
	<u><b>71.794.247.436</b></u>	<u><b>72.683.653.829</b></u>

**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Nợ ngắn hạn	484.360.769.673	447.651.033.199
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-
Trái phiếu thường	118.633.931.507	122.683.931.507
	<u><b>602.994.701.180</b></u>	<u><b>570.334.964.706</b></u>

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Tổng số dư vay dài hạn</b>	<b>110.243.579.908</b>	<b>110.204.949.771</b>
<i>Trong đó:</i>		
Trái phiếu thường	109.723.579.908	109.684.949.771
Vay cá nhân (iv) + hợp đồng hợp tác vay	520.000.000	520.000.000
Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
<b>Số dư vay dài hạn</b>	<u><b>110.243.579.908</b></u>	<u><b>110.204.949.771</b></u>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm		
Trong năm thứ hai	109.723.579.908	109.684.949.771
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	520.000.000	520.000.000
	<u>110.243.579.908</u>	<u>110.204.949.771</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	<u>110.243.579.908</u>	<u>110.204.949.771</u>

### 19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Dự án Quang Minh	1.387.821.809	1.387.821.809
Dự án Kim Văn	6.224.557.500	6.246.996.606
	<u>7.612.379.309</u>	<u>7.634.818.415</u>

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	7.634.818.415	10.813.342.303
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm		1.199.402.285
Chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn		4.345.976.173
Các khoản dự phòng đã sử dụng	22.439.106	31.950.000
Tại ngày 31 tháng 12	<u>7.612.379.309</u>	<u>7.634.818.415</u>

### Cổ phiếu

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	47.199.410	47.199.410
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	47.199.410	47.199.410
Số cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	47.199.410	47.199.410

### 29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	409.010.769	34.003.781.799
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	47.199.410	40.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9	850

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	73.914.427.774	653.727.599	15.525.532.982	608.441.728	90.702.130.083
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua sắm	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	73.914.427.774	653.727.599	15.525.532.982	608.441.728	90.702.130.083
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	12.940.293.698	614.722.049	13.314.538.614	556.191.727	27.425.746.088
Tăng trong năm	998.679.669	5.900.001	222.086.487	5.499.999	1.232.166.156
Trích khấu hao	998.679.669	5.900.001	222.086.487	5.499.999	1.232.166.156
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	13.938.973.367	620.622.050	13.536.625.101	561.691.726	28.657.912.244
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/03/2023	59.975.454.407	33.105.549	1.988.907.881	46.750.002	62.044.217.839
Tại ngày 01/01/2023	60.974.134.076	39.005.550	2.210.994.368	52.250.001	63.276.383.995

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/03/2023	-	-	-
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**  
**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và căn hộ cho thuê	Cơ sở hạ tầng
	VND			
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	-	-	149.179.021.763	-
Tăng trong năm			-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	-	-	149.179.021.763	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	-	-	17.909.518.054	-
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	936.271.128	-
Giảm do thanh lý				
Giảm do phân loại lại	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	-	-	18.845.789.182	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 31/03/2023	-	-	130.333.232.581	-
Tại ngày 01/01/2023	-	-	131.269.503.709	-

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm ( bù trừ VAT đầu vào )	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2023
	VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	1.626.964.195	(37.576.488)		1.589.387.707
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.344.208.189	102.252.692	5.777.594.934	17.668.865.947
Thuế thu nhập cá nhân	7.663.049.840	900.000	-	7.663.949.840
Thuế khác	6.325.167.798	1.000.000	1.000.000	6.325.167.798
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.466.716.821	59.343.475	1.750.433.295	775.627.001
	<b>41.426.106.843</b>	<b>125.919.679</b>	<b>7.529.028.229</b>	<b>34.022.998.293</b>

20. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Lợi nhuận chưa phân phái		Quỹ Đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc VCSH		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	400.000.000.000	73.218.959.196	-	-	-	90.855.972.217	86.079.474.239	1.602.255.027	651.756.660.679					
Tăng trong năm	71.994.100.000	-	-	-	-	39.992.515.229	-	-	111.986.615.229					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	39.992.515.229	-	-	39.992.515.229					
Phát hành cổ phần	71.994.100.000	-	-	-	-	-	-	-	71.994.100.000					
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	75.655.061.464	-	-	75.655.061.464					
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	3.660.961.464	-	-	3.660.961.464					
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	71.994.100.000	-	-	71.994.100.000					
Phát hành cổ phiếu thường	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Phân loại lại (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Tại ngày 31/12/2022	471.994.100.000	73.218.959.196	-	-	-	55.193.425.982	86.079.474.239	1.602.255.027	688.088.214.444					
Tại ngày 01/01/2023	471.994.100.000	73.218.959.196	-	-	-	55.193.425.982	86.079.474.239	1.602.255.027	688.088.214.444					
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	409.010.769	-	-	409.010.769					
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	409.010.769	-	-	409.010.769					
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Có tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Tại ngày 31/03/2023	471.994.100.000	73.218.959.196	-	-	-	55.602.436.751	86.079.474.239	1.602.255.027	688.497.225.213					



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**

**22. DOANH THU**

	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>đến ngày 31/03/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022</u> <u>đến ngày 31/03/2022</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp+TM	114.370.857.051	160.096.377.144
Doanh thu hoạt động kinh doanh nhà Khác	454.706.544	29.238.086.814 939.107.714
	<u>114.825.563.595</u>	<u>190.273.571.672</u>

**23. GIÁ VỐN**

	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>đến ngày 31/03/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022</u> <u>đến ngày 31/03/2022</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp+TM	102.395.086.196	147.111.665.271
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà Khác	293.791.303	13.515.490.797 682.084.112
	<u>102.688.877.499</u>	<u>161.309.240.180</u>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>đến ngày 31/03/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022</u> <u>đến ngày 31/03/2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	9.207.584.596	3.668.845.159
Khác		220.413.694
	<u>9.207.584.596</u>	<u>3.889.258.853</u>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Từ ngày 01/01/2023</u> <u>đến ngày 31/03/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022</u> <u>đến ngày 31/03/2022</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	9.048.565.163	15.067.038.255
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	318.294.731	514.865.351
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	38.630.137	-
Khác		-
	<u>9.405.490.031</u>	<u>15.581.903.606</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**

**26. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022</u>
	VND	VND
Thanh lý tài sản		10.046.348
Khác	713.804	32.837.559.008
	<u>713.804</u>	<u>32.847.605.356</u>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022</u>
	VND	VND
Tiền phạt chậm nộp thuế, BHXH	1.572.202.133	522.936.379
Khác	19.943.211	165.105.628
	<u>1.592.145.344</u>	<u>688.042.007</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( Tiếp theo)**

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023			Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022		
	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>						
Lợi nhuận trước thuế	511.263.461	-	511.263.461	23.002.703.380	13.812.865.766	36.815.569.146
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế						
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước	-		-	(65.056.361.809)		(65.056.361.809)
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ			-	738.935.683	246.070.968	985.006.651
LN tính thuế bổ sung năm trước sau thanh tra thuế			-	-	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>511.263.461</b>	<b>-</b>	<b>511.263.461</b>	<b>(41.314.722.746)</b>	<b>14.058.936.734</b>	<b>(27.255.786.012)</b>
Thuế suất hiện hành (*)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>102.252.692</b>	<b>-</b>	<b>102.252.692</b>	<b>-</b>	<b>2.811.787.347</b>	<b>2.811.787.347</b>
Thuế bổ sung năm trước			-	-	-	-
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>102.252.692</b>	<b>-</b>	<b>102.252.692</b>	<b>-</b>	<b>2.811.787.347</b>	<b>2.811.787.347</b>

Người lập biểu

Lê Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng