

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
MST: 0100105895

-----***-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV – NĂM 2023

--- Hà Nội - 2024 ---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Ms số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		2.251.488.229.182	1.704.156.777.323
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	16.676.554.129	4.515.706.844
1. Tiền	111		15.476.554.129	4.515.706.844
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.200.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		191.635.000.000	22.335.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		191.635.000.000	22.335.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.622.563.902.377	1.338.538.359.317
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	829.197.527.505	509.779.482.501
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		517.800.084.927	470.311.156.464
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		25.030.000.000	14.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	316.545.275.077	391.119.358.498
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(66.008.985.132)	(46.671.638.146)
IV. Hàng tồn kho	140		400.769.331.562	318.511.787.588
1. Hàng tồn kho	141	8	400.769.331.562	318.511.787.588
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.843.441.114	20.255.923.574
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	11.019.072.620	7.295.214.823
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.999.228.404	12.097.786.964
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		825.140.090	862.921.787
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		584.895.272.096	590.204.081.436
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.203.079.118	260.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	218		8.203.079.118	260.000.000
II. Tài sản cố định	220		57.572.133.307	71.679.198.287
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	57.572.133.307	71.679.198.287
- Nguyên giá	222		115.814.814.190	124.081.741.226
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(58.242.680.883)	(52.402.542.939)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(54.587.600)	(54.587.600)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	134.574.488.335	131.269.503.709
- Nguyên giá	231		157.050.489.392	149.179.021.763
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(22.476.001.057)	(17.909.518.054)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		374.610.408.483	370.427.792.590
1. Đầu tư vào công ty con	251			
1. Đầu tư vào các công ty liên kết	252		107.992.658.220	108.002.436.204
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	267.042.000.000	262.849.606.123
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.935.162.853	16.567.586.850
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	1.151.129.318	6.514.799.150
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	8.784.033.535	10.052.787.700
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.836.383.501.278	2.294.360.858.759

NGUỒN VỐN			31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.943.845.704.088	1.619.126.715.136
I. Nợ ngắn hạn	310		1.709.871.641.603	1.471.135.680.179
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	405.500.481.157	375.377.258.552
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	318.104.073.000	294.325.321.620
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	33.393.824.970	43.364.856.246
4. Phải trả người lao động	314		7.630.301.523	7.485.709.988
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	138.092.595.525	115.359.118.819
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		285.693.535	258.474.258
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	125.479.119.762	72.877.142.519
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	676.560.410.599	549.368.177.035
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		457.920.829	4.345.976.173
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.367.220.703	8.373.644.969
II. Nợ dài hạn	330		233.974.062.485	147.991.034.957
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		28.367.241.771	28.367.241.771
2. Phải trả dài hạn khác	337		370.696.624	936.225.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	197.850.815.781	111.052.749.771
3. Trái phiếu phát hành	339		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21	-	
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		7.385.308.309	7.634.818.415
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		892.537.797.190	675.234.143.623
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	892.537.797.190	675.234.143.623
1. Vốn cổ phần	411		671.994.100.000	471.994.100.000
-Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		671.994.100.000	471.994.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.121.759.196	73.218.959.196
3. Quỹ đầu tư và phát triển	418		87.144.834.060	87.144.834.060
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.030.769.580	20.739.560.297
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20.740.863.891	(8.737.883.139)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.289.905.688	29.477.443.436
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.644.079.327	20.534.435.043
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.836.383.501.278	2.294.360.858.759

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2024

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng giám đốc

Vũ Trọng Hùng

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
I	2	3			4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	339.017.857.314	405.111.114.134	1.088.148.710.918	969.624.192.867
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		339.017.857.314	405.111.114.134	1.088.148.710.918	969.624.192.867
4. Giá vốn hàng bán	11	25	316.808.994.462	376.227.934.485	971.278.410.049	841.889.374.907
5. Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		22.208.862.852	28.883.179.649	116.870.300.869	127.734.817.960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	29.033.420.970	11.305.663.541	44.447.182.294	39.224.021.468
7. Chi phí tài chính	22	27	16.470.337.944	13.668.822.833	63.533.457.040	53.079.162.965
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.913.313.450	17.367.158.389	63.203.290.940	52.585.735.965
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		230.406.260	(302.341)	(11.081.579)	99.227.185
9. Chi phí bán hàng	25		-	107.609.091	11.274.545	149.125.455
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	40.248.362.354	29.475.099.226	81.089.976.923	80.058.454.494
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		(5.246.010.216)	(3.062.990.301)	16.671.693.076	33.771.323.699
12. Thu nhập khác	31	29	11.152.041.549	3.607.397.094	11.746.350.712	8.775.351.300
13. Chi phí khác	32	30	697.927.192	4.945.086.388	9.066.391.691	8.262.587.317
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10.454.114.357	(1.337.689.294)	2.679.959.021	512.763.983
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.208.104.141	(4.400.679.595)	19.351.652.097	34.284.087.682
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	295.635.565	705.368.329	1.683.347.860	8.520.764.508
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		426.854.059	45.514.456	1.268.754.166	(3.602.352.232)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.485.614.517	(5.151.562.380)	16.399.550.071	29.365.675.406
Phân bổ:						
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		4.139.808.932	(5.912.199.685)	15.289.905.688	29.477.443.436
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		345.805.485	760.637.305	1.109.644.283	(111.768.030)
19. Lãi trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	62	-	228	625

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤTCho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.399.550.071	34.284.087.682
2. Điều chỉnh cho các khoản			53.556.123.248	43.125.961.557
- Khấu hao TSCĐ	02		11.156.597.436	11.714.368.615
- Các khoản dự phòng	03		23.444.302.461	12.387.766.235
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(46.104.499.369)	(33.462.791.215)
- Chi phí lãi vay	06		65.059.722.720	52.585.735.965
- Các khoản điều chỉnh khác	07			(99.118.043)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		69.955.673.319	77.410.049.239
- Biến động các khoản phải thu	09		(257.841.195.208)	(250.068.871.774)
- Biến động hàng tồn kho	10		(82.989.643.412)	(46.023.043.436)
- Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(80.362.220.561)	40.718.890.693
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.943.254.553)	(10.491.121.951)
- Tăng /giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(53.545.023.860)	(45.855.292.630)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.956.469.548)	(13.180.268.130)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(10.927.806.103)	(3.753.280.007)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(429.609.939.926)	(251.242.937.996)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		395.459.407	(6.545.994.984)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		72.727.272	425.400.000
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.350.000.000)	(192.335.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29.520.000.000	297.233.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.792.393.877)	(27.937.350.169)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	12.115.400.597
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.544.856.978	14.453.296.754
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		37.390.649.780	97.408.752.198
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		207.752.800.000	20.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(4.250.000.000)	
2. Tiền thu từ đi vay	33		965.323.502.540	568.894.248.471
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(764.445.887.629)	(543.564.509.012)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(277.480)	(5.941.556)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		404.380.137.431	45.323.797.903
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		12.160.847.285	(108.510.387.895)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.515.706.844	113.026.094.739
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	16.676.554.129	4.515.706.844

Người lập bảng



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Hoàng Việt Thanh

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2023

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước); - Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

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

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

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Công ty

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

Công ty con	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	2023	2022
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VINA2	100%	100%
Công ty CP Cơ khí và Thiết bị VINA2	75%	75%
Công ty CP VINA2 Sài Gòn	60%	55%
Công ty liên kết		
Công ty cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	48,25%	48,25%
Công ty CP VINA2 Homes	30%	30%

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

2.1. Tuyên bố về tuân thủ

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

2.2. Cơ sở đo lường

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

3.1. Cơ sở hợp nhất

(a) Công ty con

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

(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

(c) Mất quyền kiểm soát

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

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

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

(e) Công ty liên doanh, liên kết

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

3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4. Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.5. Các khoản phải thu

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

3.6. Hàng tồn kho

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

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

3.8. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

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

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

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

+ nhà cửa:	30 - 50 năm
------------	-------------

3.10. Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố

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

Chi phí giàn giáo cốp pha

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

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

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

3.13. Dự phòng

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

3.14. Chi phí bảo hành

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

3.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

3.16. Vốn cổ phần

(a) Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

3.17. Thuế

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

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

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

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

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

3.18. Doanh thu và thu nhập khác

(a) Doanh thu bán bất động sản

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(c) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(d) Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

(e) Doanh thu khác

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

3.19. Chi phí vay

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21. Các bên liên quan

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

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

3.22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
- Tiền mặt	349.876.375	900.220.498
- Tiền gửi ngân hàng	15.126.677.754	3.615.486.346
- Các khoản tương đương tiền	1.200.000.000	
Cộng	16.676.554.129	4.515.706.844

6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn	31/12/2023	01/01/2023
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty	78.291.329.669	67.735.619.761
Công ty CP Đầu tư MST - CT TTTM DV & căn hộ I Tower Quy Nhơn	142.443.185.522	96.567.613.195
Các khoản phải thu khách hàng khác	608.463.012.314	345.476.249.545
Cộng	829.197.527.505	509.779.482.501

Đơn vị tính: VND

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
- Phải thu các đội xây dựng	252.147.038.261	228.623.646.957
- Phải thu khác	97.528.579.061	162.495.711.541
Cộng	349.675.617.322	391.119.358.498

Đơn vị tính: VND

8 - Hàng tồn kho	31/12/2023	01/01/2023
- Công cụ, dụng cụ	-	
- Chi phí SX, KD dở dang	382.530.208.989	315.803.754.588
- Hàng hoá bất động sản	2.708.033.000	2.708.033.000
- Khác		
Cộng	385.238.241.989	318.511.787.588

Đơn vị tính: VND

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2023	01/01/2023
- Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng	127.110.000.000	83.849.606.123
- Công ty CP tập đoàn Sông Hồng Capital		54.000.000.000
- Công ty CP Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	125.000.000.000
- Công ty TNHH KDTM&ĐTĐXD Thành Phát	14.932.000.000	
Cộng	267.042.000.000	262.849.606.123

17 - Người mua trả tiền trước*Đơn vị tính: VND*

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn	31/12/2023	01/01/2023
- Dự án Kim Văn - Biệt thự TT2	11.341.527.096	11.341.527.096
- Dự án Quang Minh	16.373.191.007	19.980.447.242
- Các dự án khác	290.389.354.897	263.003.347.282
Cộng	318.104.073.000	294.325.321.620

Đơn vị tính: VND

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp	136.747.240.224	109.445.226.127
- Các khoản trích trước khác	1.345.355.301	5.913.892.692
Cộng	138.092.595.525	115.359.118.819

20 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác*Đơn vị tính: VND*

a) Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
- Phải trả các đội, Ban ĐT & KTTC	107.680.323.778	30.980.406.074
- Công trình An Khánh	1.496.056.845	22.535.192.885
- Khác	16.302.739.139	19.361.543.560
Cộng	125.479.119.762	72.877.142.519

Đơn vị tính: VND

21 - Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
a. Vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn ngân hàng	450.567.857.582	384.057.629.528
- Vay ngắn hạn tổ chức	43.219.842.020	41.150.000.000
- Vay ngắn hạn cá nhân	66.272.710.997	1.476.616.000
- Trái phiếu phát hành	116.500.000.000	122.683.931.507
Cộng	676.560.410.599	549.368.177.035

Đơn vị: VND

9 - Chi phí trả trước ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ				-	-
- Chi phí khác	7.295.214.823	-	3.723.857.797		11.019.072.620
Cộng	7.295.214.823	-	3.723.857.797	-	11.019.072.620

10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2023	73.659.343.133	32.749.761.201	16.511.931.164	1.160.705.728	124.081.741.226
Tăng trong năm	449.069.102	-	-	-	449.069.102
Mua sắm					-
Đầu tư XDCB hoàn thành	449.069.102				449.069.102
Tăng khác					-
Giảm trong năm	7.871.467.629	-	699.860.909	144.667.600	8.715.996.138
Chuyển sang bất động sản đầu tư	7.871.467.629		699.860.909	144.667.600	8.715.996.138
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2023	66.236.944.606	32.749.761.201	15.812.070.255	1.016.038.128	115.814.814.190
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2023	12.990.014.465	25.305.941.080	13.268.077.343	838.510.051	52.402.542.939
Tăng trong năm	-	23.600.004	1.094.412.312	75.817.596	1.193.829.912
Trích khấu hao		23.600.004	1.094.412.312	75.817.596	1.193.829.912
Chuyển từ bất động sản đầu tư					-
Tăng khác					-
Giảm trong năm	868.484.878	-	-	-	868.484.878
Chuyển sang bất động sản đầu tư	868.484.878				868.484.878
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2023	12.121.529.587	25.329.541.084	14.362.489.655	914.327.647	52.727.887.973
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2023	60.669.328.668	7.443.820.121	3.243.853.821	322.195.677	71.679.198.287
Tại ngày 31/12/2023	54.115.415.019	7.420.220.117	1.449.580.600	101.710.481	63.086.926.217

11 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 31/12/2023	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	-	-

12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị: VND

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	149.179.021.763	7.871.467.629		157.050.489.392
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	17.909.518.054	5.029.899.016	463.416.013	22.476.001.057
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	131.269.503.709			134.574.488.335

Đơn vị: VND

15 - Chi phí trả trước dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	6.514.799.150		5.363.669.832		1.151.129.318
- Chi phí khác	-				-
Cộng	6.514.799.150	-	5.363.669.832	-	1.151.129.318

16 - Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Xuân Mai	15.894.472.543	15.894.472.543	20.614.944.245	20.614.944.245
Công ty CP thép vật tư và xây dựng	15.911.510.876	15.911.510.876	8.291.328.963	8.291.328.963
Công ty CP Picons VN	24.606.615.452	24.606.615.452	38.463.411.009	38.463.411.009
Công ty CP Bê tông xây dựng và TM Việt Trung	17.124.296.033	17.124.296.033	31.112.593.572	31.112.593.572
Các nhà cung cấp khác	331.963.586.253	331.963.586.253	276.894.980.763	276.894.980.763
Cộng	405.500.481.157	405.500.481.157	375.377.258.552	375.377.258.552

18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng	3.238.700.859	6.603.237.771	6.168.460.934	3.673.477.696
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.637.433.701	1.342.891.842	9.972.024.214	15.008.301.329
Thuế thu nhập cá nhân	7.696.837.067	951.860.658	3.919.843.548	4.728.854.177
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	8.791.884.619	3.818.461.475	2.627.154.326	9.983.191.768
Cộng	43.364.856.246	12.716.451.746	22.687.483.022	33.393.824.970

23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2022	400.000.000.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	67.383.878.289	7.750.957.668	637.100.884.240
Tăng trong năm	71.994.100.000	-	-	-	29.477.443.436	19.888.231.970	121.359.775.406
Tăng vốn trong kỳ	71.994.100.000				-	20.000.000.000	91.994.100.000
Lợi nhuận trong năm					29.477.443.436	(111.768.030)	29.365.675.406
Tăng khác							-
Giảm trong năm	-	-	-	-	76.121.761.428	7.104.754.595	83.226.516.023
Trích các quỹ					4.013.813.964	164.147.500	4.177.961.464
Chia/tạm ứng cổ tức					71.994.100.000		71.994.100.000
Thoái một phần vốn góp trong công ty con thành công ty liên kết						6.841.489.052	6.841.489.052
Giảm khác					113.847.464	99.118.043	212.965.507
Tại ngày 31/12/2022	471.994.100.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	20.739.560.297	20.534.435.043	675.234.143.623
Tại ngày 01/01/2023	471.994.100.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	20.739.560.297	20.534.435.043	675.234.143.623
Tăng trong năm	200.000.000.000	-	-	-	15.306.702.219	2.109.644.283	217.416.346.502
Phát hành cổ phiếu	200.000.000.000						200.000.000.000
Lợi nhuận trong năm					15.305.398.625	1.109.644.283	16.415.042.908
Tăng khác					1.303.594	1.000.000.000	1.001.303.594
Giảm trong năm	-	97.200.000	-	-	-	-	97.200.000
Trích các quỹ							-
Chia/tạm ứng cổ tức							-
Giảm khác		97.200.000					97.200.000
Tại ngày 31/12/2023	671.994.100.000	73.121.759.196	87.144.834.060	1.602.255.027	36.046.262.517	22.644.079.327	892.553.290.127

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Ông Đỗ Trọng Quỳnh
- Công ty CP Đầu tư MST
- Các cổ đông khác

Cuối kỳ	Tỷ lệ %	Đầu năm	Tỷ lệ %
36.231.020.000	5,39%	30.704.260.000	7,68%
248.680.000.000	37,01%	126.000.000.000	31,50%
387.083.080.000	57,60%	243.295.740.000	60,82%
671.994.100.000	100%	400.000.000.000	100%

Đơn vị tính: VND

22 - Vay và nợ dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
- NH NN & PTNT - CN Hồng Hà		847.800.000
- Vay cá nhân	520.000.000	520.000.000
- Vay ngân hàng, tổ chức	87.489.199.344	
- Trái phiếu phát hành	109.841.616.437	109.684.949.771
- Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
Số dư vay dài hạn	197.850.815.781	111.052.749.771

Đơn vị tính: VND

24 - Doanh thu	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM	1.046.310.178.868	867.659.439.933
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	14.727.385.766	77.357.054.992
- Khác	27.111.146.284	24.607.697.942
Cộng	1.088.148.710.918	969.624.192.867

Đơn vị tính: VND

25 - Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Giá vốn hoạt động xây lắp + TM	957.822.490.364	795.918.753.676
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	7.779.469.157	33.357.574.412
- Khác	5.676.450.528	12.613.046.819
Cộng	971.278.410.049	841.889.374.907

Đơn vị tính: VND

26 - Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.346.121.219	33.061.453.695
- Khác	101.061.075	6.162.567.773
Cộng	44.447.182.294	39.224.021.468

27 - Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	63.203.290.940	52.585.735.965
- Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	330.166.100	493.427.000
Cộng	63.533.457.040	53.079.162.965

Đơn vị tính: VND

29 - Thu nhập khác	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Thu nhập từ bán thanh lý/phế liệu	72.727.272	1.920.420.479
- Thu nhập khác	11.673.623.440	6.854.930.821
Cộng	11.746.350.712	8.775.351.300

Đơn vị tính: VND

30 - Chi phí khác	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Thanh lý CCDC		609.192.832
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)	7.779.467.157	7.127.104.151
- Chi phí khác	1.286.924.534	526.290.334
Cộng	9.066.391.691	8.262.587.317

Đơn vị tính: VND

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ	15.289.905.688	29.477.443.436
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.199.410	47.199.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	228	625

* Số lượng cổ phiếu quỹ: - -

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

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Năm trước</i>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	471.994.100.000	400.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	200.000.000.000	71.994.100.000
+ Vốn góp cuối kỳ	671.994.100.000	471.994.100.000
- Cổ tức đã chia		71.994.100.000
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ trước		71.994.100.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền		

d- Cổ tức *Năm nay* *Năm trước*

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
đ- Cổ phiếu		
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	67.199.410	47.199.410
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	67.199.410	47.199.410
+ Cổ phiếu phổ thông	67.199.410	47.199.410
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	67.199.410	47.199.410
+ Cổ phiếu phổ thông	67.199.410	47.199.410
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000

31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	814.794.887	7.887.082.978
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	868.552.973	633.681.530
- Công ty cổ phần cơ khí và thiết bị VINA2	356.757.298	633.681.530
- Công ty TNHH Đầu tư và dịch vụ Đô thị VINA2	53.336.363	
- Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	458.459.312	
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.683.347.860	8.520.764.508

Người lập biểu



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Hoàng Việt Thanh

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

