CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023

NGUYỄN QUANG NGUYÊN

Digitally signed by NGUYỄN QUANG NGUYÊN
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hoàng Mai, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2, T=PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, CN=NGUYỄN QUANG NGUYÊN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CCCD:001083027143
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024.04.19 22:14:41+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

Tháng 4 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 63

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó Chủ tịch
Ông Ngô Việt Hậu	Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 06 năm 2023)
Bà Lê Thị Tuyết Anh	Trưởng Ban	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 06 năm 2023)
Bà Trần Thị Thu Huyền	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 19 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Việt Bình	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 19 tháng 06 năm 2023)
Ông Trần Xuân Trường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 06 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2023)
Ông Ngô Việt Hậu	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2023)
Ông Phùng Xuân Nam	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2023) (Miễn nhiệm ngày 26 tháng 03 năm 2024)
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)
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	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ hưu ngày 01 tháng 02 năm 2023)
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 11 tháng 07 năm 2023)

Kế toán trưởng Ông Nguyễn Quang Nguyên từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 28 tháng 02 năm 2023
Kế toán trưởng Ông Hoàng Việt Thanh, bổ nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2023.

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Trọng Hùng.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài sự kiện được thuyết minh tại thuyết minh số 35.3 của báo cáo này không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được Kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng 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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0[illegible] - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

Vũ Trọng Hùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Số: 408 /2024/UHY-HN/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 (sau đây được gọi là "Công ty") được lập ngày 19/4/2024, từ trang 06 đến trang 63 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, 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, 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 riêng 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 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 15/4/2023.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng đến Thuyết minh 35.2 của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, trong đó mô tả về các vụ kiện mà Công ty đang có tranh chấp, chờ phán quyết của Tòa án và thông tin liên quan đến các cam kết của Công ty đối với trái chủ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSCN: 0102021062-004
CHI NHÁNH HÀ NỘI

Hoàng Đình Hải	**Trần Hồng Giang**
Phó Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy ĐKHN Kiểm toán số: 2282-2023-112-1	Giấy ĐKHN Kiểm toán số: 3893-2022-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.140.215.372.376**	**1.679.074.160.683**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**184.244.010.188**	**2.202.564.541**
Tiền	111		14.244.010.188	2.202.564.541
Các khoản tương đương tiền	112		170.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**20.335.000.000**	**20.335.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.335.000.000	20.335.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.523.127.395.147**	**1.318.071.255.147**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	753.518.029.654	458.422.788.995
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	479.886.808.135	434.774.876.804
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	46.643.890.381	45.267.574.989
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	309.320.886.346	425.945.886.528
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(66.242.219.369)	(46.339.872.169)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**393.211.645.394**	**318.937.522.220**
Hàng tồn kho	141		393.211.645.394	318.937.522.220
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**19.297.321.647**	**19.527.818.775**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	10.997.328.346	7.225.770.281
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.922.201.424	11.924.256.617
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	377.791.877	377.791.877
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**605.481.795.089**	**621.725.406.137**
Tài sản cố định	**220**		**51.734.788.734**	**63.276.383.995**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	51.734.788.734	63.276.383.995
- Nguyên giá	*222*		*82.435.203.047*	*90.702.130.083*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(30.700.414.313)*	*(27.425.746.088)*
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*54.587.600*	*54.587.600*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(54.587.600)*	*(54.587.600)*
Bất động sản đầu tư	**230**	14	**134.574.488.335**	**131.269.503.709**
- Nguyên giá	231		157.050.489.392	149.179.021.763
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(22.476.001.057)	(17.909.518.054)
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**417.835.750.263**	**425.975.356.386**
Đầu tư vào công ty con	251		59.000.000.000	56.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		107.150.000.000	107.150.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		252.110.000.000	262.849.606.123
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.336.767.757**	**1.204.162.047**
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	41.451.600	207.451.814
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.295.316.157	996.710.233
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**2.745.697.167.465**	**2.300.799.566.820**

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.851.852.641.295**	**1.612.711.352.376**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.759.771.410.034**	**1.490.616.009.407**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	409.949.688.892	379.901.647.821
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	322.490.658.340	293.606.879.270
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	34.797.534.127	41.426.106.843
Phải trả người lao động	314		4.409.572.170	5.360.728.975
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	131.353.503.671	114.337.190.139
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	272.435.959	245.216.682
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	64.151.860.827	72.683.653.829
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	780.593.627.036	570.334.964.706
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	22	7.385.308.309	4.345.976.173
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.367.220.703	8.373.644.969
Nợ dài hạn	**330**		**92.081.231.261**	**122.095.342.969**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	4.255.574.783	4.255.574.783
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	87.443.999.344	110.204.949.771
Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	381.657.134	7.634.818.415
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**893.844.526.170**	**688.088.214.444**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**893.844.526.170**	**688.088.214.444**
Vốn góp của chủ sở hữu	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*
Thặng dư vốn cổ phần	412		73.121.759.196	73.218.959.196
Quỹ đầu tư phát triển	418		86.079.474.239	86.079.474.239
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.046.937.708	55.193.425.982
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*55.193.425.982*	*15.200.910.753*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*5.853.511.726*	*39.992.515.229*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.745.697.167.465**	**2.300.799.566.820**

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Hồng Lê	Hoàng Việt Thanh	Vũ Trọng Hùng

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**1.045.591.498.126**	**911.563.912.841**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.045.591.498.126**	**911.563.912.841**
Giá vốn hàng bán	**11**	**25**	**946.249.536.987**	**814.302.642.991**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**99.341.961.139**	**97.261.269.850**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	43.317.317.051	37.255.630.920
Chi phí tài chính	22	27	64.853.616.237	54.199.088.554
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*64.090.456.160*	*49.071.259.728*
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	63.913.715.099	61.500.499.401
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**13.891.946.854**	**18.817.312.815**
Thu nhập khác	31	29	5.225.003.333	36.604.693.433
Chi phí khác	32	30	8.904.872.591	8.539.118.274
Lợi nhuận khác	**40**		**(3.679.869.258)**	**28.065.575.159**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**10.212.077.596**	**46.882.887.974**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	4.657.171.794	7.887.082.978
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(298.605.924)	(996.710.233)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**5.853.511.726**	**39.992.515.229**

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Hồng Lê	Hoàng Việt Thanh	Vũ Trọng Hùng

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**10.212.077.596**	**46.882.887.974**
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.685.679.737	8.917.729.372
Các khoản dự phòng	03		15.688.518.055	13.895.610.770
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(10.059.216.527)	(60.250.947.730)
Chi phí lãi vay	06		64.247.122.826	53.705.661.554
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***88.774.181.687***	***63.150.941.940***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(207.596.770.539)	(108.698.365.370)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(74.274.123.174)	(57.811.641.179)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.719.803.307	61.814.259.311
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.605.557.851)	(4.427.688.598)
Tiền lãi vay đã trả	14		(57.186.507.742)	(45.493.749.128)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.322.788.018)	(12.349.201.894)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.006.424.266)	(3.608.800.007)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(210.498.186.596)***	***(107.424.244.925)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(449.069.102)	(3.805.186.260)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		72.727.272	425.400.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.100.000.000)	(180.335.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.723.684.608	130.600.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(45.110.393.877)	(8.195.575.607)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		48.900.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.103.143.179	12.553.810.912
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***5.140.092.080***	***(48.756.550.955)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		199.902.800.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		945.465.169.206	583.635.919.672
Tiền trả nợ gốc vay	34		(757.967.457.303)	(535.724.798.253)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(971.740)	(5.941.556)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***387.399.540.163***	***47.905.179.863***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**182.041.445.647**	**(108.275.616.017)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**2.202.564.541**	**110.478.180.558**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**184.244.010.188**	**2.202.564.541**

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Hồng Lê	Hoàng Việt Thanh	Vũ Trọng Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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, (sau đây được gọi là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100105895 ngày 24/10/2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 25 vào ngày 10/10/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 2-4 tòa nhà B KĐTM Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty ngày 31/12/2023 là 671.994.100.000 đồng chia thành 67.199.410 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với số lượng 67.199.410 cổ phiếu tương ứng 671.994.100.000 đồng với mã chứng khoán là VC2.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 151 người (tại ngày 31/12/2022 là 182 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- 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 đắp 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.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông ...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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. Đối với chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến hoàn thiện. Do vậy chu kỳ kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản của công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của công ty thông thường là 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

Stt	Tên Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động chính
1	Chi nhánh Vina2 Golden Silk	Thành phố Hà Nội	Xây dựng nhà các loại
2	Chi nhánh Vina2 Quang Minh	Tỉnh Vĩnh Phúc	Xây dựng nhà các loại
3	Chi nhánh Vina2 Xuân Hòa	Tỉnh Vĩnh Phúc	Xây dựng nhà các loại
4	Chi nhánh Vina2 Bình Định	Tỉnh Bình Định	Xây dựng nhà các loại

Danh sách các công ty con, công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác:

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào Công ty con:			
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	Hồ Chí Minh	60,00%	Kinh doanh BĐS, xây dựng
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	Hà Nội	75,00%	Dịch vụ, sản xuất, xây dựng
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	Hà Nội	100,00%	Dịch vụ quản lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes	Hà Nội	30,00%	Xây lắp và kinh doanh
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	Hà Nội	48,25%	Xây lắp điện nước và PCCC
Đầu tư vào đơn vị khác			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Nghệ An	10,47%	Doanh nghiệp dự án
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Hà Nội	14,71%	Xây lắp

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số liệu so sánh trên là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là 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 thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính riêng thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- 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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 41
- Máy móc, thiết bị	07 - 12
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 06
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính, ...

3.9 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 2 năm.

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh riêng, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

3.16 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách danh sách cổ đông góp vốn được chốt chính thức và được UBCK chấp thuận.

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán thương mại hàng hoá, xây lắp, bất động sản và cung cấp dịch vụ khác....

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

• Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
• Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
• Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
• Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
• Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.
• Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:
• Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
• Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.18 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá, chi phí phát hành trái phiếu và chi phí tài chính khác.

3.19 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:
• Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
• Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Tiền mặt	185.766.343	143.765.839
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.058.243.845	2.058.798.702
- Các khoản tương đương tiền (*)	170.000.000.000	-
Cộng	**184.244.010.188**	**2.202.564.541**

(*) Là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 124/2023/42768 ngày 19/12/2023. Số tiền gửi là 170.000.000.000 đồng, lãi suất 2,7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định (1)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh (2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1 (3)	335.000.000	-	335.000.000	-
	20.335.000.000	**-**	**20.335.000.000**	**-**

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng số 472/2022/HDTG-HDB.BD ngày 13/01/2022, lãi suất áp dụng 5,05%/năm. Đây là khoản tiền gửi theo điều kiện cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định để thực hiện Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama)".

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh, lãi suất áp dụng 4,7%/ năm. Đây là một trong những tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 01/2022/15059756/HĐTD/BOT-DCBV thuộc Dự án "Một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt".

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng số 01/2022/161765/HĐTG ngày 08/06/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1, lãi suất 4,9%/năm. Đây là điều kiện đảm bảo cho Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng số 01/2022/161715/HDĐB của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	**59.000.000.000**	-		**56.400.000.000**	-	
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn (1)	9.000.000.000	-	(*)	6.400.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	45.000.000.000	-	(*)	45.000.000.000		(*)
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	5.000.000.000	-	(*)	5.000.000.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**107.150.000.000**	-		**107.150.000.000**	-	
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes	97.500.000.000	-	(*)	97.500.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	9.650.000.000	-	(*)	9.650.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	**252.110.000.000**	**(424.249.737)**		**262.849.606.123**	**(424.249.737)**	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng (2)	127.110.000.000	-	(*)	83.849.606.123	-	(*)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	-	-	(*)	54.000.000.000	-	(*)
- 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)	(*)
Cộng	**418.260.000.000**	**(424.249.737)**	(*)	**426.399.606.123**	**(424.249.737)**	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Ngày 08/05/2023, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 52/2023/NQ-HĐQT về việc thay đổi giá trị vốn góp vào Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn. Tại thời điểm 31/12/2023 tổng giá trị vốn thực góp của Công ty là 9.000.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ sở hữu 60% trên vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn.

(2) 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 là 229.500.000.000 VND bằng 15% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng và thông qua việc góp vốn điều lệ theo tiến độ thi công của từng gói thầu. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 đã thực góp là 127.110.000.000 đồng, chiếm 10,47% Vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng.

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	60,00%	60,00%	Kinh doanh BĐS, xây dựng
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	Hà Nội	75,00%	75,00%	Dịch vụ, sản xuất, xây dựng
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ quản lý
Công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	Hà Nội	48,25%	48,25%	Xây lắp điện nước và PCCC
Đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Nghệ An	10,47%	15,00%	Doanh nghiệp dự án
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Hà Nội	14,71%	14,71%	Xây lắp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**753.518.029.654**	**(20.360.087.457)**	**458.422.788.995**	**(24.235.389.839)**
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	146.741.361.960	-	96.567.613.195	-
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp & Đô thị T&T	63.831.896.505	-	50.461.868.372	-
- Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	61.435.658.898	(136.228.681)	74.918.134.633	(298.691.400)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	18.991.800.785	-	35.283.219.137	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	218.111.630.000	-	-	-
+ Ông Vũ Thái Trung (*)	*218.111.630.000*	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.520.219.295	(7.090.826.546)	45.491.760.893	(5.064.876.104)
- Công ty TNHH SIYOTO Vina Electronics	8.516.531.423	-	18.675.523.696	-
- Công ty Cổ phần Tấn Phát	18.884.549.574	-	132.140.880	-
- Công ty TNHH DOOSAN Enerbility Việt Nam	2.129.284.187	-	26.205.815.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom - Tòa nhà Intracom	-	-	12.131.221.855	(5.285.789.132)
- Phải thu khác	171.355.097.027	(13.133.032.230)	98.555.491.334	(13.586.033.203)
Cộng	**753.518.029.654**	**(20.360.087.457)**	**458.422.788.995**	**(24.235.389.839)**

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

(*) Thoái vốn theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 155/2023/NQ-HĐQT ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2. Theo đó, Công ty thoái toàn bộ 19.828.330 cổ phần của Công ty Cổ phần Greenhill Village.

Đến ngày 08/12/2023, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ số cổ phần đang sở hữu trên cho ông Vũ Thái Trung theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0812/2023/HĐCNCP/VINA2-VTT với giá chuyển nhượng là 11.000 VND/CP, tổng giá trị chuyển nhượng là 218.111.630.000 đồng.

Đến thời điểm này ông Vũ Thái Trung đã thanh toán theo tiến độ thanh toán với số tiền là 64.428.150.000 đồng (tương ứng gần 30% giá trị) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**479.886.808.135**	-	**434.774.876.804**	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	110.246.146.395	-	129.086.827.345	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (*)	111.382.450.975	-	111.382.450.975	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	14.111.443.835	-	47.611.443.835	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Bách Niên	38.805.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS	41.107.721.592	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Phát triển và Xây dựng Hoàng Quân	27.434.000.000	-	-	-
- Khách hàng khác	136.800.045.338	-	146.694.154.649	-
Cộng	**479.886.808.135**	-	**434.774.876.804**	-

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

(*) Trả tiền mua căn hộ tại dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ và Căn hộ I - Tower Quy Nhơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư theo các hợp đồng mua bán căn hộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**46.643.890.381**	**-**	**45.267.574.989**	**-**
- Ông Phạm Minh Tuấn (*)	11.100.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (**)	35.543.890.381	-	45.267.574.989	-
Cộng	**46.643.890.381**	**-**	**45.267.574.989**	**-**

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

(*) Cho Ông Phạm Minh Tuấn vay theo hợp đồng số 050923/2023/VINA2-HĐV ngày 05/09/2023, thời hạn cho vay 12 tháng; Lãi suất cho vay 9%/năm; Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CO103035 số vào sổ cấp GCN: CTs167067 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2018 đứng tên ông Nguyễn Trung Thành và vợ là bà Nguyễn Thanh Mai tại Lô 46+47-B2.1 đường An Dương Vương, KĐT mới Nam cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mượn và thế chấp tài sản số 050923/2023/HĐMTS/VINA2-TM ngày 05/09/2023. Hiện tài sản này đang được Công ty thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2023/161765/HĐTC giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch I và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2.

(**) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành vay theo:

Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 27/01/2022 về việc phê duyệt phương án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành vay ngắn hạn với tổng hạn mức 70.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn ngày 28/01/2022 với các nội dung sau:
- Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 35.543.890.381 đồng.
- Khoản vay được gia hạn theo phụ lục số 01 ngày 27 tháng 01 năm 2023, theo đó thời hạn cho vay đến ngày 28 tháng 01 năm 2024.
- Hình thức đảm bảo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành bảo lãnh bằng các căn hộ tại dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ và Căn hộ I - Tower Quy Nhơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư để bảo lãnh cho gốc vay và lãi vay tại thời điểm 31/12/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**309.320.886.346**	**(45.882.131.912)**	**425.945.886.528**	**(22.104.482.330)**
- Phải thu về lãi dự thu	16.206.495.297	-	12.023.149.221	-
- Tạm ứng	15.613.147.111	-	87.013.617.634	-
- Ký cược, ký quỹ	90.000.000	-	90.000.000	-
- Phải thu các đội thi công	172.189.657.962	(45.882.131.912)	228.623.646.957	(22.104.482.330)
- 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	-	13.600.000.000	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	56.725.000.000	-	48.925.000.000	-
+ Ông Vũ Thái trung	-	-	*4.400.000.000*	-
+ Ông Phạm Văn Minh	*25.000.000*	-	*44.525.000.000*	-
+ Bà Trần Thị Quỳnh (3)	*56.700.000.000*	-	-	-
- Phải thu khác	5.896.585.976	-	6.670.472.716	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**309.320.886.346**	**(45.882.131.912)**	**425.945.886.528**	**(22.104.482.330)**

Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(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 - Chẹt 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 doanh: Tham gia đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công dự án thi công dự án Khôi phục và nâng cấp sông Ba Lai đoạn từ ngã 3 Giai Hòa - Chẹt 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 doanh 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 - Chẹt 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;
- 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 31/12/2023, 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.

(3) Thoái vốn theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 157/2023/NQ-HĐQT ngày 20/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2. Theo đó, Công ty thoái toàn bộ 5.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital.

Đến ngày 22/12/2023, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ số cổ phần đang sở hữu trên cho Bà Trần Thị Quỳnh theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2023/HĐCNCP/VINA2-TTQ với giá chuyển nhượng là 10.500 VND/CP, tổng giá trị chuyển nhượng là 56.700.000.000 đồng.

Đến thời điểm này Bà Trần Thị Quỳnh đã thanh toán theo tiến độ thanh toán với số tiền là 28.350.000.000 đồng (tương ứng với 50% giá trị) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. NỢ XẤU

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
Phải thu khách hàng						
- Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1A đoạn cầu Chui - cầu Đuống	630.397.282	-	630.397.282	630.397.282	-	630.397.282
- Công ty Nam Sơn - Thuê mặt bằng	1.904.359.200	-	1.904.359.200	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	5.285.789.132
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Công trình Royal Park Bắc Ninh	10.129.752.208	3.038.925.662	7.090.826.546	10.129.752.208	5.064.876.104	5.064.876.104
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Danko	6.635.960.678	3.318.980.339	3.316.980.339	6.635.960.678	3.981.576.407	2.654.384.271
- Các đối tượng khác	7.697.914.884	280.390.794	7.417.524.090	8.695.583.850	-	8.695.583.850
Phải thu khác						
- Công trình Tòa nhà hỗn hợp MD Complex Tower - Nguyễn Tiến Chung	23.166.900.062	1.639.999.648	21.526.900.414	18.111.312.096	-	18.111.312.096
- Các đối tượng khác	24.355.231.498	-	24.355.231.498	4.035.229.434	42.059.200	3.993.170.234
Cộng	**74.520.515.812**		**66.242.219.369**	**62.273.816.603**		**46.339.872.169**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	390.503.612.394	-	316.229.489.220	-
Hàng hóa bất động sản	2.708.033.000	-	2.708.033.000	-
Cộng	**393.211.645.394**	**-**	**318.937.522.220**	**-**

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	**322.007.855.802**	**-**	**263.659.666.826**	**-**
Dự án Kim Văn, Kim Lũ	48.193.995.886	-	54.735.475.242	-
Dự án Quang Minh	15.984.827.241	-	18.458.892.019	-
Dự án Đê Đông Quy Nhơn	252.200.482.845	-	186.120.216.877	-
Các dự án đầu tư khác	5.628.549.830	-	4.345.082.688	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	**68.495.756.592**	**-**	**52.569.822.394**	**-**
Khu hỗn hợp Văn phòng Thương mại và Nhà ở (T&T)	19.341.258.785	-	8.720.158.656	-
Trung tâm chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	19.497.629.931	-	12.079.497.102	-
Các công trình khác	29.656.867.876	-	31.770.166.636	-
Cộng	**390.503.612.394**	**-**	**316.229.489.220**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**10.997.328.346**	**7.225.770.281**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	15.000.000
- Chi phí giao dịch môi giới, quảng cáo bất động sản Dự án Panorama	10.997.328.346	7.210.770.281
Dài hạn	**41.451.600**	**207.451.814**
- Công cụ dụng cụ phân bổ	41.451.600	207.451.814
Cộng	**11.038.779.946**	**7.433.222.095**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	**73.914.427.774**	**653.727.599**	**15.525.532.982**	**608.441.728**	**90.702.130.083**
- Đầu tư XDCB hoàn thành	449.069.102	-	-	-	449.069.102
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(7.871.467.629)	-	-	-	(7.871.467.629)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(699.860.909)	(144.667.600)	(844.528.509)
31/12/2023	**66.492.029.247**	**653.727.599**	**14.825.672.073**	**463.774.128**	**82.435.203.047**
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	**(12.940.293.698)**	**(614.722.049)**	**(13.314.538.614)**	**(556.191.727)**	**(27.425.746.088)**
- Khấu hao trong năm	(4.053.735.664)	(23.600.004)	(888.345.948)	(21.999.996)	(4.987.681.612)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	868.484.878	-	-	-	868.484.878
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	699.860.909	144.667.600	844.528.509
31/12/2023	**(16.125.544.484)**	**(638.322.053)**	**(13.503.023.653)**	**(433.524.123)**	**(30.700.414.313)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	**60.974.134.076**	**39.005.550**	**2.210.994.368**	**52.250.001**	**63.276.383.995**
31/12/2023	**50.366.484.763**	**15.405.546**	**1.322.648.420**	**30.250.005**	**51.734.788.734**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 12.818.488.200 đồng, tại ngày 01/01/2023 là 13.323.884.137 đồng.
- Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 34.156.001.105 đồng, tại ngày 01/01/2023 là 39.002.619.267 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	**149.179.021.763**	**7.871.467.629**	**-**	**157.050.489.392**
- Nhà và quyền sử dụng đất	149.179.021.763	7.871.467.629	-	157.050.489.392
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**(17.909.518.054)**	**(4.566.483.003)**	**-**	**(22.476.001.057)**
- Nhà và quyền sử dụng đất	(17.909.518.054)	(4.566.483.003)	-	(22.476.001.057)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**131.269.503.709**	**3.304.984.626**	**-**	**134.574.488.335**
- Nhà và quyền sử dụng đất	131.269.503.709	3.304.984.626	-	134.574.488.335

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 36.164.521.740 đồng, tại ngày 01/01/2023 là 35.246.784.396 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**409.949.688.892**	**409.949.688.892**	**379.901.647.821**	**379.901.647.821**
- Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Việt Trung	17.124.296.033	17.124.296.033	31.112.593.572	31.112.593.572
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	24.606.615.452	24.606.615.452	38.463.411.009	38.463.411.009
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương	5.067.202.487	5.067.202.487	31.975.184.598	31.975.184.598
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	15.894.472.543	15.894.472.543	20.509.944.245	20.509.944.245
- Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng Quang Anh - I Tower Quy Nhơn	12.413.343.826	12.413.343.826	12.413.343.826	12.413.343.826
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T	18.059.424.274	18.059.424.274	10.153.085.130	10.153.085.130
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	7.066.302.959	7.066.302.959	22.172.910.487	22.172.910.487
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	18.636.312.798	18.636.312.798	11.311.272.868	11.311.272.868
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	13.853.466.669	13.853.466.669		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	-	5.087.742.624	5.087.742.624
- Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	52.497.004.660	52.497.004.660	-	-
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	15.911.510.876	15.911.510.876	7.674.178.066	7.674.178.066
- Công ty TNHH Phòng cháy Chữa cháy Vạn Xuân	9.193.668.742	9.193.668.742	9.193.668.742	9.193.668.742
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM Lê Phúc	10.779.890.794	10.779.890.794	4.435.857.955	4.435.857.955
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 699	9.723.198.500	9.723.198.500	-	-
- Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	9.578.750.610	9.578.750.610	-	-
- Khác hàng khác	169.544.227.669	169.544.227.669	175.398.454.699	175.398.454.699
Cộng	**409.949.688.892**	**409.949.688.892**	**379.901.647.821**	**379.901.647.821**

Phải trả người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**322.490.658.340**	**322.490.658.340**	**293.606.879.270**	**293.606.879.270**
- Người mua trả tiền theo tiến độ dự án	109.139.537.555	109.139.537.555	67.885.412.570	67.885.412.570
- Công an Tỉnh Đồng Nai	35.000.147.099	35.000.147.099	62.996.688.099	62.996.688.099
- Dự án Kim Văn Kim Lũ	5.808.703.225	5.808.703.225	11.341.527.096	11.341.527.096
- Dự án Quang Minh	14.731.374.922	14.731.374.922	19.980.447.242	19.980.447.242
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIKGroup Việt Nam	-	-	28.558.046.900	28.558.046.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	25.199.515.400	25.199.515.400	30.279.515.400	30.279.515.400
- Xây dựng Dự án BOT Diễn Châu - Bãi Vọt - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	17.831.684.933	17.831.684.933	40.694.000.000	40.694.000.000
- Công ty TNHH J Packaging Vina	50.400.000.000	50.400.000.000	-	-
- Công ty TNHH Huan YU Automation Vina	16.775.000.000	16.775.000.000	-	-
- Khách hàng khác	47.604.695.206	47.604.695.206	31.871.241.963	31.871.241.963
Cộng	**322.490.658.340**	**322.490.658.340**	**293.606.879.270**	**293.606.879.270**

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.626.964.195	3.979.916.259	4.235.389.001	1.371.491.453
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.344.208.189	4.657.171.794	9.322.788.018	18.678.591.965
- Thuế thu nhập cá nhân	7.663.049.840	855.779.802	3.829.688.257	4.689.141.385
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.466.716.821	3.016.858.000	1.750.433.295	3.733.141.526
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.325.167.798	861.983.887	861.983.887	6.325.167.798
	41.426.106.843	**13.374.709.742**	**20.003.282.458**	**34.797.534.127**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	377.791.877	-	-	377.791.877
	377.791.877	**-**	**-**	**377.791.877**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**780.593.627.036**	**780.593.627.036**	**967.706.119.633**	**757.447.457.303**	**570.334.964.706**	**570.334.964.706**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (1)	381.581.888.651	381.581.888.651	434.312.565.846	381.132.125.409	328.401.448.214	328.401.448.214
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (2)	49.999.999.999	49.999.999.999	143.720.899.130	137.693.386.273	43.972.487.142	43.972.487.142
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (3)	9.777.568.932	9.777.568.932	14.138.720.637	14.041.633.548	9.680.481.843	9.680.481.843
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2 (4)	3.500.000.000	3.500.000.000	3.100.000.000	4.600.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 (5)	4.300.000.000	4.300.000.000	4.450.000.000	6.150.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Vina 2 Sài Gòn	-	-	-	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000
Công ty Cổ phần LICOGI 16 (6)	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đô Thành	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
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 (7)	2.419.842.020	2.419.842.020	2.619.842.020	600.000.000	400.000.000	400.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân và các bên khác (8)	69.672.710.997	69.672.710.997	254.522.475.563	188.796.380.566	3.946.616.000	3.946.616.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu thường	**116.500.000.000**	**116.500.000.000**	**-**	**6.183.931.507**	**122.683.931.507**	**122.683.931.507**
Mệnh giá trái phiếu phát hành (11)	116.500.000.000	116.500.000.000	-	6.183.931.507	122.683.931.507	122.683.931.507
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	***109.841.616.437***	***109.841.616.437***	***109.841.616.437***	**-**	**-**	**-**
Mệnh giá trái phiếu phát hành (12)	110.000.000.000	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(158.383.563)	(158.383.563)	(158.383.563)	-	-	-
Vay dài hạn	**87.443.999.344**	**87.443.999.344**	**87.600.666.010**	**110.361.616.437**	**110.204.949.771**	**110.204.949.771**
Vay dài hạn	***87.443.999.344***	***87.443.999.344***	***87.443.999.344***	***520.000.000***	***520.000.000***	***520.000.000***
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM - Chi nhánh Bình Định (10)	28.939.999.344	28.939.999.344	28.939.999.344	-	-	-
Công ty TNHH Hòa Hiệp (9)	57.984.000.000	57.984.000.000	57.984.000.000	-	-	-
Vay dài hạn cá nhân (8)	520.000.000	520.000.000	520.000.000	520.000.000	520.000.000	520.000.000
Trái phiếu thường	**-**	**-**	**156.666.666**	**109.841.616.437**	**109.684.949.771**	**109.684.949.771**
Mệnh giá trái phiếu phát hành (12)	-	-	-	*110.000.000.000*	*110.000.000.000*	*110.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	*156.666.666*	*(158.383.563)*	*(315.050.229)*	*(315.050.229)*
Cộng	**868.037.626.380**	**868.037.626.380**	**1.055.306.785.643**	**867.809.073.740**	**680.539.914.477**	**680.539.914.477**

Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2023:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo số 01/2023/161765/HĐTD ngày 25/09/2023 là hợp đồng chuyển tiếp của hợp đồng số 01/2022/161765/HĐTD ngày 01/11/2022, tổng hạn mức được cấp tối đa là 750.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
Hình thức đảm bảo khoản vay:
+ Thế 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 01/07/2020 có tổng giá trị theo các biên bản định giá tài sản ngày 26/09/2023 là 95.252.777.000 đồng 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, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337656, số CV337657, số CV337658, số CV336659 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 11/06/2020;
+ Thế chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 05/2020/161765/HDTC ngày 24/07/2020 có giá trị theo biên bản định giá tài sản số 08/2023/161765/BBĐG ngày 26/09/2023 là 59.684.670.900 đồng cho quyền sở hữu công trình là Thương mại dịch vụ - tầng bán hầm tại địa chỉ phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. 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 TP. Hà Nội cấp ngày 11/06/2020;
+ Thế chấp ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số 13/2021/161765/HDTC;
+ Thế chấp quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 103035, số vào sổ cấp GCN: CTS 167067 tại Đà Nẵng của Ông Nguyễn Trung Thành và vợ là bà Nguyễn Thanh Mai, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 12.300.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số : 02/2023/161765/HDTC;
+ Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 919151, số vào sổ cấp GCN: CH-01357 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 21/12/2021 của ông Phạm Bá Quang, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 2.590.000.000 đồng;
+ Thế chấp hợp đồng tiền gửi số 01/2022/167765/HĐTG, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 335.000.000 đồng.
+ Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 813574, số vào sổ cấp GCN: VP-37615 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2023 của ông Nguyễn Thanh Tuyên, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 10.288.000.000 đồng.

(2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II theo hợp đồng số 1505-LAV-202201384 ngày 22/11/2022, thời hạn vay không quá 12 tháng, tổng hạn mức tối đa được cấp là 50.000.000.000 đồng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
Hình thức đảm bảo khoản vay:
+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số BT10 tại Tiểu khu đô thị Nam La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội với giá trị tài sản bảo đảm được định giá là 15.614.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 69/Q4.1/2020;
+ 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 HD thế chấp có số công chứng 4121.2019 ngày 31/10/2019;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

+ 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, TP. Hà Nội theo GCN số CS 230658, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.660.000.000 đồng. 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, TP. Hà Nội theo GCN số CS 230657, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.670.000.000 đồng. 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 TT3.05 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội theo GCN số CS 230659, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 14.185.000.000 đồng. 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 thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 216 Lô G03 Khu du lịch biển VINACAPITAL Đà Nẵng theo giấy chứng nhận QSĐ số BG 940052, giá trị tài sản đảm bảo theo đinhn giá là :20.673.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp có số công chứng :3271 ngày 20/11/2019.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 62/2023/TTKDBTL ngày 21/06/2023 thời hạn vay 09 tháng, tổng hạn mức tối đa là 50.000.000.000 đồng. Hình thức đảm bảo là tín chấp.

(4) Vay Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2 theo các hợp đồng vay trong năm với lãi suất là 9%/năm, thời hạn vay 06 tháng, các phụ lục gia hạn đến ngày 16/01/2024, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

(5) Vay Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 theo hợp đồng vay vốn ngày 05/04/2022 và các phụ lục gia hạn đến ngày 05/04/2024, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay từ 60 ngày - 12 tháng, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

(6) Vay Công ty Cổ phần LICOGI 16 theo hợp đồng vay vốn ngày 23/04/2021, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 60 ngày, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

(7) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc theo hợp đồng vay vốn ngày 05/12/2022 và các phụ lục gia hạn đến ngày 31/12/2023, lãi suất 8%, thời hạn vay 15 ngày, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

(8) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay, lãi suất từ 4-8%, mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

(9) Vay Công ty TNHH Hòa Hiệp theo hợp đồng số 1005/HDV/HH-VINA2 ngày 10/05/2023, phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 25/11/2023. Tổng hạn mức tối đa vay là 113.883.847.182 VND; lãi suất vay là 9%/năm; Mục đích vay để thực hiện hoạt động kinh doanh.

(10) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định theo hợp đồng vay số 23386/22MB/HDTD, lãi suất từ 13,1%/ năm -14%/ năm, thời hạn vay 36 tháng, mục đích vay để thanh toán chi phí đầu tư dự án Panorama, lãi trái phiếu Panorama. Hình thức đảm bảo:

+ Bảo lãnh của Ông Nguyễn Thanh Tuyên là toàn bộ tài sản, nguồn thu của cá nhân.

+ 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" tại khu tái định cư Đê Đông, phường Nhơn Bình, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại" tại khu tái định cư Đê Đông, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

+ Tài sản đảm bảo này áp dụng đối với 19 căn hộ (+15%) (diện tích sàn xây dựng thương phẩm tối đa 1.058m2 (+15%) đã bán/chuyển nhượng dưới mọi hình thức tính đến thời điểm Công ty sử dụng tín dụng tại HDBank;

(11) Thông tin liên quan đến trái phiếu VC2H2122001:
Nghị quyết số 126/2023/NQ-NSHTP-VC2H2122001 của Hội đồng quản trị ngày 26/10/2023 thông qua toàn bộ các nội dung tại Tờ trình số 124/2023/TT-HĐQT ngày 26/10/2023 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 về việc điều chỉnh kỳ hạn của Trái phiếu và các điều khoản có liên quan của Trái phiếu VC2H2122001 tại Hội nghị Người sở hữu trái phiếu ngày 26/10/2023:
- Mã trái phiếu : VC2H2122001;
- Tổng giá trị đã phát hành: 1.500 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành (trái phiếu được gia hạn 2 lần từ năm 2022)
- 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 áp dụng cho năm đầu tiên (từ 27/10/2021 đến 27/10/2022) là 11,5%/năm ; Lãi suất áp dụng cho năm thứ hai từ 27/10/2022 đến 27/10/2023) là 17,25%/năm; Lãi suất áp dụng cho năm thứ ba (từ 27/10/2023 đến 27/10/2024) là 13%/năm;
- Ngày phát hành và ngày đáo hạn trái phiếu: Ngày phát hành trái phiếu: 27/10/2021, ngày đáo hạn trái phiếu: 27/10/2024;
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty; Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty: Bổ sung vốn thi công công trình Trung tâm thương mại – Dịch vụ căn hộ I Tower Quy Nhơn;
- Phương thức phát hành: Đại lý phát hành;
- Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Tổ chức phát hành sẽ thanh toán gốc trái phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) trong các trường hợp mua lại vào ngày thanh toán/hoàn trả tiền gốc trái phiếu. Tiến độ mua lại trái phiếu:
+ Mua lại 20% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tương ứng 23.300.000.000 đồng) chậm nhất trước ngày tròn 30 tháng kể từ ngày phát hành (trước ngày 27/04/2024);
+ Mua lại 40% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tương ứng 46.600.000.000 đồng) chậm nhất trước ngày tròn 33 tháng kể từ ngày phát hành (trước 27/07/2024);
+ Mua lại 40% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (tương ứng 46.600.000.000 đồng) còn lại chậm nhất trước ngày tròn 36 tháng kể từ ngày phát hành (trước ngày 27/10/2024);
- 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 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 đồng;
+ 6.467.128 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (DTI) với giá trị mỗi cổ phiếu được tính trên mệnh giá 10.000 đồng;
+ Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại ngày 31/12/2023 là 150.000.000.000 đồng; Giá trị đã thanh toán là 33.500.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

(12) Thông tin liên quan đến trái phiếu VC2H2124002:
- Mã trái phiếu: VC2H2124002;
- Khối lượng trái phiếu phát hành: 1.100 trái phiếu, Mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm;
- Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi: Lãi suất của 02 kỳ (12 tháng) đầu tiên là cố định mức 11,5%/năm; lãi suất của các kỳ tính lãi tiếp (điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần) được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng tính lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh công bố tại ngày xác định lãi suất;
- Ngày phát hành và ngày đáo hạn trái phiếu: Ngày phát hành trái phiếu: 22/12/2021, ngày đáo hạn trái phiếu: 22/12/2024;
- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama) tại Khu tái định cư Đê Đông, phường Nhơn Bình, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Phương thức phát hành: Đại lý phát hành;
- Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: việc thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu sẽ được tổ chức phát hành hoặc bất kỳ người đại diện được 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;
- Tài sản đảm bảo cho Trái phiếu bao gồm:
+ Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama)" tại khu tái định cư Đê Đông, phường Nhơn Bình, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
+ Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama)" tại Đê Đông, phường Nhơn Bình, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (áp dụng với 19 căn hộ (+/-15%) đã bán/chuyển nhượng dưới mọi hình thức tính đến thời điểm Tổ chức phát hành sử dụng tín dụng tại HD Bank);
+ Các nội dung mô tả chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ các bên thực hiện theo Hợp đồng đảm bảo (cầm cố, thế chấp bảo lãnh, ký quỹ,...) và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có), Hợp đồng quản lý tài sản đảm bảo giữa các Bên liên quan;
+ Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại 31/12/2023 là 110.000.000.000 đồng; Chi phí phát hành trái phiếu tại ngày 31/12/2023 chờ phân bổ là 158.383.563 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**131.353.503.671**	**114.337.190.139**
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	-	4.687.384.410
- Chi phí phải trả dự án Quang Minh	44.680.940.696	43.068.313.410
- Chi phí phải trả dự án Kim Văn - Kim Lũ	55.190.158.080	52.875.194.930
- Trích trước chi phí thi công Khu HH VP TM nhà ở, Nhà ở Đô thị (Thấp tầng - Hưng Yên) HD1005+HD2806	22.145.119.290	-
- Trích trước chi phí thi công Dự án I Tower Quy Nhơn	2.165.859.747	11.295.482.681
- Trích trước chi phí thi công Dự án Long An	6.065.654.313	42.290.000
- Các khoản trích trước khác	1.105.771.545	2.368.524.708
Cộng	**131.353.503.671**	**114.337.190.139**

Chi phí phải trả với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**64.151.860.827**	**72.683.653.829**
- Kinh phí công đoàn	210.057.568	-
- Bảo hiểm xã hội	3.318.149.886	1.537.001.820
- Phải trả về cổ phần hóa	14.000.000	14.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	175.013.895	175.985.635
- Lãi vay phải trả	5.987.546.654	4.245.936.091
- Lãi trái phiếu phải trả	10.006.388.931	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.440.703.893	66.710.730.283
+ *Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) - Công trình An Khánh*	*1.457.729.995*	*22.535.192.885*
+ *Phí bảo trì chung cư B45 Kim Văn, Kim Lũ*	*2.945.940.397*	*2.945.940.397*
+ *Phải trả các đội xây dựng*	*24.050.917.136*	*30.980.406.074*
+ *Phải trả khác*	*15.986.116.365*	*10.249.190.927*
Cộng	**64.151.860.827**	**72.683.653.829**

Phải trả phải nộp khác với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**272.435.959**	**245.216.682**
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	272.435.959	245.216.682
Dài hạn	**4.255.574.783**	**4.255.574.783**
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	4.255.574.783	4.255.574.783
Cộng	**4.528.010.742**	**4.500.791.465**

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**7.385.308.309**	**4.345.976.173**
- Dự phòng bảo hành tòa C Kim Văn Kim Lũ	-	4.345.976.173
- Dự phòng bảo hành tòa B Kim Văn Kim Lũ	5.997.486.500	-
- Dự phòng bảo hành dự án Quang Minh	1.387.821.809	-
Dài hạn	**381.657.134**	**7.634.818.415**
- Dự phòng bảo hành Khu TT Kim Văn Kim Lũ	74.747.834	-
- Dự phòng bảo hành tòa B Kim Văn Kim Lũ	-	6.246.996.606
- Dự phòng bảo hành dự án Quang Minh	306.909.300	1.387.821.809
Cộng	**7.766.965.443**	**11.980.794.588**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	**400.000.000.000**	**73.218.959.196**	**86.079.474.239**	**1.602.255.027**	**90.855.972.217**	**651.756.660.679**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	39.992.515.229	39.992.515.229
- Phân phối lợi nhuận	71.994.100.000	-	-	-	(75.655.061.464)	(3.660.961.464)
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	*(3.660.961.464)*	*(3.660.961.464)*
+ Chia cổ tức	*71.994.100.000*	-	-	-	*(71.994.100.000)*	-
31/12/2022	**471.994.100.000**	**73.218.959.196**	**86.079.474.239**	**1.602.255.027**	**55.193.425.982**	**688.088.214.444**
01/01/2023	**471.994.100.000**	**73.218.959.196**	**86.079.474.239**	**1.602.255.027**	**55.193.425.982**	**688.088.214.444**
- Tăng vốn trong năm nay (*)	200.000.000.000	-	-	-	-	200.000.000.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	5.853.511.726	5.853.511.726
- Giảm khác	-	(97.200.000)	-	-	-	(97.200.000)
31/12/2023	**671.994.100.000**	**73.121.759.196**	**86.079.474.239**	**1.602.255.027**	**61.046.937.708**	**893.844.526.170**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) Công ty tăng vốn theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/BB-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023 và Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vina2 thông qua Tờ trình số 69/2023/TT-HĐQT ngày 26/05/2023 của Hội đồng quản trị Công ty về thông qua hủy phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022 và thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp năm 2023.

Mục đích phát hành: Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 83/2023/NQ-HĐQT ngày 20/06/2023 về việc thông qua kế hoạch sử dụng vốn chi tiết và kế hoạch giải ngân số tiền thu được và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 số tiền dự kiến thu được sẽ được sử dụng cho mục đích như sau:

Trả nợ vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Sở Giao dịch I của Hợp đồng tín dụng số 01/2022/161765/HĐTD ngày 01/11/2022 ký giữa VC2 và BIDV Sở Giao dịch I.

Ngày 06/10/2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6684/UBCK-QLCB về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của VC2. Theo đó, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 606/2023/BCKQ-VC2 ngày 02/10/2023 của VC2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	248.680.000.000	37,01%	148.680.000.000	31,50%
- Ông Đỗ Trọng Quỳnh	36.231.020.000	5,39%	36.231.020.000	7,68%
- Cổ đông khác	387.083.080.000	57,60%	287.083.080.000	60,82%
Cộng	**671.994.100.000**	**100%**	**471.994.100.000**	**100%**

23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	471.994.100.000	400.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	200.000.000.000	71.994.100.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	671.994.100.000	471.994.100.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**-**	**71.994.100.000**

23.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2023 CP	01/01/2023 CP
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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

23.5 CÁC QUỸ

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu	**1.045.591.498.126**	**911.563.912.841**
- Doanh thu hoạt động xây lắp	716.190.364.583	809.792.168.817
- Doanh thu bán hàng hóa	309.905.225.099	64.769.054.992
- Doanh thu hoạt động kinh doanh Bất động sản	14.727.385.766	29.854.941.073
- Doanh thu khác	4.768.522.678	7.147.747.959
Cộng	**1.045.591.498.126**	**911.563.912.841**

Doanh thu với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Giá vốn hoạt động xây lắp	619.362.781.118	747.448.608.044
- Giá vốn hoạt động thương mại	309.365.463.995	29.675.199.001
- Giá vốn hoạt động bất động sản	12.298.145.823	28.768.847.586
- Giá vốn hoạt động khác	5.223.146.051	8.409.988.360
Cộng	**946.249.536.987**	**814.302.642.991**

Mua hàng với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.286.489.255	18.668.063.147
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	19.828.330.000	12.425.000.000
- Lãi bán các khoản đầu tư	2.700.000.000	-
- Doanh thu tài chính khác	13.502.497.796	6.162.567.773
Cộng	**43.317.317.051**	**37.255.630.920**

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí lãi vay	64.090.456.160	49.071.259.728
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	25.012	-
- Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	156.666.666	4.634.401.826
- Chi phí tài chính khác	606.468.399	493.427.000
Cộng	**64.853.616.237**	**54.199.088.554**

Chi phí tài chính với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	22.296.463.020	25.589.090.915
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	4.814.365.982	5.097.930.788
- Chi phí dự phòng	19.902.347.200	12.728.158.485
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.515.199.889	2.137.198.406
- Chi phí bằng tiền khác	13.385.339.008	15.948.120.807
Cộng	**63.913.715.099**	**61.500.499.401**

Chi phí quản lý doanh nghiệp với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1*

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Thu nhập từ bán phế liệu	-	683.400.000
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	72.727.272	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
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	4.573.047.173	-
- Tăng thu nhập các khoản nợ phải trả không phải trả	382.029.550	6.473.573.817
- Các khoản khác	197.199.338	289.835.033
Cộng	**5.225.003.333**	**36.604.693.433**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Thanh lý công cụ dụng cụ	-	1.098.753.650
- Tiền phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	7.645.878.829	3.457.091.101
- Lãi trái phiếu quá hạn	20.000.000	3.532.860.346
- Các khoản bị phạt	279.090.000	-
- Các khoản chi phí khác	959.903.762	450.413.177
Cộng	**8.904.872.591**	**8.539.118.274**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	***7.782.837.651***	***13.641.927.318***
Các khoản điều chỉnh tăng	***40.705.546.864***	***20.753.313.130***
- Chi phí lãi vay vượt EBITDA phân bổ cho hoạt động kinh doanh chính	32.524.831.543	12.040.759.712
- Chi phí không được trừ	8.180.715.321	8.712.553.418
Các khoản điều chỉnh giảm	***29.589.452.423***	***63.984.692.871***
- Chuyển lỗ các năm trước	29.589.452.423	63.984.692.871
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	***18.898.932.092***	***(29.589.452.423)***
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	***3.779.786.418***	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh Bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	***2.429.239.945***	***33.240.960.656***
Các khoản điều chỉnh tăng	***464.657.313***	***1.210.903.067***
- Chi phí lãi vay vượt EBITDA phân bổ cho hoạt động kinh doanh chính	464.657.313	920.965.238
- Chi phí không hợp lý	-	289.937.829
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	***2.893.897.258***	***34.451.863.723***
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	***578.779.452***	***6.890.372.745***
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%)	***298.605.924***	***996.710.233***
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	**4.657.171.794**	**7.887.082.978**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(298.605.924)	(996.710.233)
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(298.605.924)	(996.710.233)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	341.161.216.899	472.699.503.623
- Chi phí nhân công	72.222.372.072	101.454.998.400
- Khấu hao tài sản cố định	8.685.679.737	8.917.729.372
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	187.427.935.021	210.148.179.174
- Chi phí bằng tiền khác	165.574.707.536	120.867.611.414
Cộng	**775.071.911.265**	**914.088.021.983**

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm, Công ty kinh doanh nhiều loại hình như hoạt động thi công xây lắp, hoạt động bất động sản, hoạt động kinh doanh bán hàng hóa vật liệu xây dựng và các hoạt động kinh doanh khác..... Hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty lập Báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, không lập báo cáo Bộ phận theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Chỉ tiêu	Hoạt động Xây lắp VND	Hoạt động kinh doanh Bất động sản VND	Hoạt động Bán hàng hóa VND	Hoạt động Khác VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	716.190.364.583	14.727.385.766	309.905.225.099	4.768.522.678	1.045.591.498.126
Khấu hao và chi phí phân bổ	619.362.781.118	12.298.145.823	309.365.463.995	5.223.146.051	946.249.536.987
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**96.827.583.465**	**2.429.239.943**	**539.761.104**	**(454.623.373)**	**99.341.961.139**
TÀI SẢN					
Tài sản bộ phận	1.005.631.515.733	508.196.894.494	55.426.997.907	1.256.873.992	1.570.512.282.126
Tài sản không phân bổ					1.175.184.885.339
Tổng tài sản					2.745.697.167.465
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả bộ phận	455.507.820.967	493.035.189.450	53.374.090.293	5.316.504.435	1.007.233.605.145
Nợ phải trả không phân bổ					844.619.036.150
Tổng nợ phải trả					1.851.852.641.295

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN KHÁC

35.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

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 Phát triển 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 Đầu tư và Thương mại TQI	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty liên kết của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	Công ty liên kết của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Huy Dương Group	Khoản đầu tư khác của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần PQ Tín Việt	Khoản đầu tư khác của Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
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 Ông Nguyễn Huy Quang - Phó Chủ tịch HĐQT làm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm trong năm 2022)
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Hoa	Vợ Ông Đỗ Trọng Quỳnh - Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Thái Trung	Giám đốc Ban Đầu tư Giám đốc Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2 – là công ty liên kết
Bà Trần Thị Thu Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 19/06/2023)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**226.326.366.257**	**255.381.448.147**
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	198.069.486.904	251.413.482.220
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	623.636.364	490.909.092
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	20.346.362	40.041.426
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	2.168.423.889	3.437.015.409
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	17.907.900.482	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	2.437.814.980	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TQI	5.098.757.276	-
Công ty TNHH Huy Dương Group	20.835.066.321	-
Mua hàng	**178.719.534.817**	**217.893.806.796**
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	30.489.527.323	32.940.189.502
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	7.754.265.642	24.373.388.111
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	111.382.450.975
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	3.937.353.928	1.863.540.000
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	113.389.457.029	38.068.450.203
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	1.243.462.938	9.265.788.005
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TQI	10.646.648.865	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	11.258.819.092	-
Công ty TNHH Huy Dương Group	1.636.362.640	-
Chi phí tài chính	**1.873.030.068**	**2.622.949.316**
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	511.939.725	335.205.479
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	503.053.699	279.123.288
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	841.438.356	917.876.712
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	-	20.150.685
Ông Nguyễn Việt Cường	-	20.958.904
Ông Đỗ Trọng Huân	-	68.954.795
Ông Nguyễn Văn Chính	-	29.342.466
Ông Nguyễn Huy Quang	14.269.521	19.282.192
Bà Nguyễn Thị Hoa	-	932.054.795
Bà Trần Thị Thu Huyền	2.328.767	-
Doanh thu tài chính	**6.114.894.052**	**14.764.846.740**
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	-	359.035.617
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	3.264.416.376	14.294.367.288
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TQI	-	111.443.835
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	767.444.824	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	2.083.032.852	-
Thu nhập khác	-	**29.841.238.013**
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	-	29.841.238.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**1.340.685.123**	**1.054.042.021**
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	850.083.946	670.529.473
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	490.601.177	383.512.548
Cho vay	**1.000.000.000**	**75.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.000.000.000	75.000.000.000
Thu hồi cho vay	**10.723.684.608**	**32.600.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	10.723.684.608	32.600.000.000
Chuyển nhượng cổ phần, chứng khoán kinh doanh	**218.111.630.000**	**4.400.000.000**
Ông Vũ Thái Trung	218.111.630.000	4.400.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	**4.400.000.000**	**-**
Ông Vũ Thái Trung	4.400.000.000	-
Vay	**14.025.000.000**	**24.500.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	3.100.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	4.450.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	-	16.500.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	475.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Huyền	5.000.000.000	-
Chuyển trả tiền vay	**29.250.000.000**	**5.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	4.600.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	6.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	12.500.000.000	4.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Huyền	5.000.000.000	-
Tạm ứng	**57.274.134.000**	**108.867.481.388**
Ông Vũ Thái Trung	5.226.834.000	108.867.481.388
Trần Thị Thu Huyền	52.047.300.000	-
Hoàn ứng	**83.260.673.790**	**73.666.286.087**
Ông Vũ Thái Trung	31.213.373.790	73.666.286.087
Trần Thị Thu Huyền	52.047.300.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng	**397.111.775.077**	**125.284.070.361**
Công ty Cổ phần Vina2 Homes	21.805.146.973	25.803.046.973
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	49.673.373	27.292.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	189.000.000	135.000.000
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 Đầu tư MST	146.741.361.960	96.567.613.195
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	437.228.384	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	4.596.442.604	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	139.724.500	139.724.820
Công ty TNHH Huy Dương Group	2.430.174.283	-
Ông Vũ Thái Trung	218.111.630.000	-
Trả trước cho người bán	**149.070.188.879**	**203.486.739.320**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital		7.382.764.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	240.000.000	13.921.317.561
Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Hạ tầng Giao thông	6.533.639.900	1.873.312.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	111.382.450.975	111.382.450.975
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	5.650.387.551	12.682.623.431
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	8.632.826.618	8.632.826.618
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	14.111.443.835	47.611.443.835
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	19.440.000	-
Công ty TNHH Huy Dương Group	2.500.000.000	-
Phải thu khác	**53.071.221.581**	**75.492.627.417**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	14.430.706.952	8.366.696.056
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	29.000.000.000	29.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	3.000.000	-
Công ty Cổ phần Vina2 Homes	-	192.588.854
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	178.506.850	359.035.617
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	44.352.268	21.401.980
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	-	2.151.709.609
Ông Vũ Thái Trung	9.214.655.511	35.201.195.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan (Tiếp)

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả người bán	**47.755.530.144**	**40.679.432.427**
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	134.888.377	5.087.742.624
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	7.066.302.959	22.172.910.487
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông	2.613.836.000	1.873.312.900
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	319.661.291	234.193.548
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	93.541.442	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	18.636.312.798	11.311.272.868
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	13.853.466.669	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	2.423.684.608	-
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	2.613.836.000	-
Phải thu về cho vay	**35.543.890.381**	**45.267.574.989**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	35.543.890.381	45.267.574.989
	43.970.785.966	**70.973.515.400**
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	17.831.684.933	40.694.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	25.199.515.400	30.279.515.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	62.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	877.085.633	-
Phải trả phải nộp khác	**1.109.783.361**	**3.733.456.926**
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	-	180.528.767
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	-	2.355.928.159
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	21.901.371	279.123.288
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	1.043.457.479	-
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	-	917.876.712
Ông Nguyễn Huy Quang	6.747.603	-
Bà Trần Thị Thu Huyền	37.676.908	-
Vay và nợ thuê tài chính	**8.275.000.000**	**23.500.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	3.500.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	4.300.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	-	12.500.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	475.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền lương, thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị			
- Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch	338.429.558	657.730.119
- Nguyễn Huy Quang	Phó Chủ tịch	318.313.490	168.697.654
- Ngô Việt Hậu	Phó Chủ tịch thường trực	316.518.125	464.661.421
- Nguyễn Việt Cường	Thành viên	189.256.338	102.000.000
- Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên	132.026.454	543.162.145
		1.294.543.964	**1.936.251.339**
Tiền lương, thưởng của thành viên Ban Kiểm soát			
- Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (Bổ nhiệm từ 20/06/2023)	285.821.120	345.836.116
- Trần Thị Thu Huyền	Thành viên (Bổ nhiệm 19/06/2023)	167.009.698	-
- Nguyễn Việt Bình	Thành viên (Bổ nhiệm 19/06/2023)	218.073.571	-
- Lê Thị Tuyết Anh	Trưởng Ban (Miễn nhiệm 19/06/2023)	-	112.000.000
- Trần Xuân Trường	Thành viên (Miễn nhiệm 19/06/2023)	-	56.000.000
		670.904.389	**513.836.116**
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc *(Bổ nhiệm 29/03/2023)*	400.214.485	116.164.601
- Ngô Việt Hậu	Tổng Giám đốc *(Miễn nhiệm 29/03/2023)*	316.518.125	139.333.361
- Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc *(Miễn nhiệm 01/05/2023)*	189.256.338	444.866.936
- Nguyễn Đăng Gô Ganh	Phó Tổng Giám đốc	364.588.068	468.142.357
- Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	361.429.012	447.452.439
- Tạ Thị Dinh	Phó Tổng Giám đốc *(Miễn nhiệm 01/05/2023)*	121.595.323	441.659.768
- Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc *(Bổ nhiệm 01/05/2023)*	362.094.733	-
- Quách Bá Vương	Phó Tổng giám đốc *(Bổ nhiệm 11/07/2023)*	173.840.697	-
- Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc *(Nghỉ hưu 01/02/2023)*	13.861.790	295.887.105
- Đỗ Trọng Huân	Phó Tổng Giám đốc *(Miễn nhiệm 01/01/2023)*	-	358.941.870
- Nguyễn Cường	Phó Tổng Giám đốc *(Miễn nhiệm 01/01/2023)*	-	295.778.074
		2.303.398.571	**3.008.226.511**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.2. THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

(1) Thông tin liên quan đến cam kết của Công ty với các trái chủ:

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 hạn.
- Nghị quyết tại Hội nghị này sẽ thay thế Nghị quyết số 10/2023/NQ-NSHTP-VC2H2122001 ngày 07/02/2023.

Ngày 27/10/2023, 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 126/NQ-NSHTP-VC2H212001, thông qua các vấn đề sau:

- Điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu : 36 tháng. Đáo hạn vào ngày 27/10/2024.
- Lãi suất trái phiếu: năm đầu tiên là 11,5%/năm, năm thứ hai là 17,25%/năm, năm thứ là 13%/năm.
- Điều chỉnh quy định về thanh toán: Tổ chức phát hành sẽ thanh toán gốc trái phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) trong các trường hợp mua lại vào Ngày thanh toán/hoàn trả tiền gốc trái phiếu. Tiến độ mua lại:
  + Mua lại 20% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (23,3 tỷ đồng) chậm nhất trước ngày tròn 30 tháng kể từ ngày phát hành (trước ngày 27/04/2024).
  + Mua lại 40% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (46,6 tỷ đồng) chậm nhất trước ngày tròn 33 tháng kể từ ngày phát hành (trước ngày 27/07/2024).
  + Mua lại 40% tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đang lưu hành (46,6 tỷ đồng) chậm nhất trước ngày tròn 36 tháng kể từ ngày phát hành (trước ngày 27/10/2024).
- Điều chỉnh, bổ sung về bảo đảm cho trái phiếu:
  Tài sản đảm bảo 2: 6.467.128 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (DTI) với giá trị mỗi cổ phiếu được tính trên mệnh giá 10.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.2. THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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

(a) 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 Vietconbank 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.

Ngày 25/04/2023, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã thanh toán số tiền 7.089.524.000 VND theo bản án phúc thẩm ngày 04/05/2021. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 không rút đơn đề nghị xem xét thủ tục Giám đốc thẩm.

(b) 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 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 và 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 giữa niên độ, Công ty Cổ phần Đầu tư và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.2. THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

(c) Ngày 06/07/2023, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư MST ra Nghị quyết số 14a/2023/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 các công ty khác, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

(d) Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 đã ký các hợp đồng với các đối tác về việc bảo lãnh thanh toán cho các cá nhân, tổ chức liên quan đến nghĩa vụ trả nợ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 bằng tài sản thuộc sở hữu của các đối tác, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

(e) Ngày 12/04/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 đã ký các hợp đồng bảo lãnh với các đối tác về việc bảo lãnh thanh toán cho các cá nhân và tổ chức 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 các đối tác, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

3) Thông tin về việc nộp dần tiền thuế nợ:
Ngày 28/06/2023, Cục Thuế TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 44410/QĐ-CTHN-QLN về việc nộp dần tiền thuế nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2. Theo đó, quyết định Công ty được nộp dần tiền thuế nợ theo từng tháng với tổng số tiền là 15.491.896.565 VND, thời gian nộp dần từ 28/06/2023 đến 31/05/2024. Quá thời hạn nộp dần tiền thuế nợ theo từng tháng mà Công ty không nộp hoặc nộp không đủ thì tổ chức bảo lãnh có trách nhiệm nộp thay trong phạm vi bảo lãnh.

Ngày 31/08/2023, Cục Thuế TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 63980/QĐ-CTHN-QLN về việc nộp dần tiền thuế nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2. Theo đó, quyết định Công ty được nộp dần tiền thuế nợ theo từng tháng với tổng số tiền là 6.994.981.551 VND, thời gian nộp dần từ tháng 09/2023 đến 31/07/2024. Quá thời hạn nộp dần tiền thuế nợ theo từng tháng mà Công ty không nộp hoặc nộp không đủ thì tổ chức bảo lãnh có trách nhiệm nộp thay trong phạm vi bảo lãnh.

35.3 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 02/04/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 đã thông qua Nghị quyết số 26/2024/NQ-HĐQT về việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Vina2 Homes. Theo phương án thoái vốn, Công ty sẽ thoái toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Vina2 Homes với số cổ phần là 9.750.000 cổ phần, giá trị cổ phần theo mệnh giá 97.500.000.000 đồng tương ứng với 30% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty Cổ phần Vina2 Homes.

Đến ngày 03/04/2024, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0304/2024/HĐCNCP/VINA2-NTAT về việc chuyển nhượng 4.875.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Vina2 Homes cho Bà Nguyễn Ánh Tuyết với giá chuyển nhượng là 13.500 đồng/cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Một số chỉ tiêu được phân loại lại.

CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2023 Số trình bày lại VND	Tại ngày 31/12/2022 Số đã trình bày VND	Số điều chỉnh Tăng(+)/ Giảm(-) VND
TÀI SẢN				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	458.422.788.995	507.347.788.995	(48.925.000.000)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	434.774.876.804	480.042.451.793	(45.267.574.989)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	45.267.574.989	-	45.267.574.989
Phải thu ngắn hạn khác	136	425.945.886.528	377.020.886.528	48.925.000.000

CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022 Số trình bày lại VND	Năm 2022 Số đã trình bày VND	Số điều chỉnh Tăng(+)/ Giảm(-) VND
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(108.698.365.370)	(276.098.365.370)	167.400.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(180.335.000.000)	(175.335.000.000)	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	130.600.000.000	293.000.000.000	(162.400.000.000)

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Hồng Lê	Hoàng Việt Thanh	Vũ Trọng Hùng