



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 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105895 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003 và được thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

CÁC THÀNH VIÊN 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 Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó Chủ tịch
Ông Ngô Việt Hậu	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên
Ông Vũ Trọng Hùng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Bình	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/01/2026
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Lô Giang	Phó Tổng Giám đốc	

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 riêng. 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 xét 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; và
- 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Vũ Trọng Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 2006/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

- Thuyết minh số 4.6 của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, trong đó trình bày về khoản đặt cọc của Công ty cho ông Nguyễn Thanh Tuyên với số tiền 150.000.000.000 VND để đảm bảo cho việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Hải Nhân.
- Thuyết minh số 6.4 của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, trong đó trình bày về thông tin các vụ kiện mà Công ty đang có tranh chấp, chờ phán quyết của Tòa án.

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



Đỗ Thị Thanh Huyền
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2421-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Hải Phương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1329-2023-283-1

12/3/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.336.626.661.650	2.096.441.645.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	196.739.365.154	190.780.579.890
1. Tiền	111		28.227.365.154	30.710.579.890
2. Các khoản tương đương tiền	112		168.512.000.000	160.070.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	218.618.300.000	218.618.300.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	198.283.300.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.335.000.000	20.335.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.548.264.856.991	1.338.974.901.425
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	645.054.216.643	544.647.977.096
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	736.583.676.986	399.019.731.319
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	64.517.821.170	101.337.821.170
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	181.806.610.554	372.568.605.749
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(79.697.468.362)	(78.599.233.909)
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	350.794.109.992	338.081.399.284
1. Hàng tồn kho	141		350.794.109.992	338.081.399.284
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.210.029.513	9.986.465.358
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	19.585.883.877	9.295.742.001
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.246.353.759	312.931.480
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	377.791.877	377.791.877
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		665.544.850.837	675.886.584.328
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		42.024.751.802	44.602.064.907
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	42.024.751.802	44.602.064.907
- Nguyên giá	222		78.864.444.102	79.694.153.584
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.839.692.300)	(35.092.088.677)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	137.097.576.661	139.680.688.067
- Nguyên giá	231		168.963.853.863	166.483.792.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.866.277.202)	(26.803.104.237)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	485.784.809.174	490.075.750.263
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		440.500.000.000	440.500.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		(4.715.190.826)	(424.249.737)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		637.713.200	1.528.081.091
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	119.551.337	12.195.211
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		518.161.863	1.515.885.880
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.002.171.512.487	2.772.328.230.285

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.079.290.788.131	1.857.020.968.999
I. Nợ ngắn hạn	310		1.745.950.851.197	1.494.014.793.286
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	468.668.781.414	379.409.963.208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	510.864.628.459	335.393.833.639
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	23.855.908.767	38.032.920.631
4. Phải trả người lao động	314		3.183.866.086	2.956.636.698
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	40.084.634.733	53.269.902.022
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		347.023.715	153.932.806
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	54.402.074.175	47.643.260.977
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	641.659.591.291	633.589.166.224
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.17	-	760.152.626
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.884.342.557	2.805.024.455
II. Nợ dài hạn	330		333.339.936.934	363.006.175.713
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	24.954.618.256	25.577.911.930
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		7.889.889.330	8.344.174.206
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	118.304.438.356	118.304.438.356
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	176.758.667.993	205.347.328.222
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.17	5.432.322.999	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		922.880.724.356	915.307.261.286
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	922.880.724.356	915.307.261.286
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		756.455.250.000	687.694.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		756.455.250.000	687.694.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.121.759.196	73.121.759.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.379.474.239	70.379.474.239
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.321.985.894	82.509.672.824
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.722.891.722	50.992.099.610
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		11.599.094.172	31.517.573.214
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.002.171.512.487	2.772.328.230.285

Người lập biểu
Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng
Lương Văn Hoàng

Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.070.608.327.084	1.160.687.627.087
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	2.586.213.916	1.393.781.607
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.068.022.113.168	1.159.293.845.480
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	981.007.425.878	1.033.356.231.833
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		87.014.687.290	125.937.613.647
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	32.336.811.636	38.891.353.709
7. Chi phí tài chính	22	5.5	55.518.483.485	64.349.357.408
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		51.227.542.396	64.101.913.205
8. Chi phí bán hàng	25		3.385.218.382	5.136.064.922
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	45.329.400.832	57.235.301.386
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		15.118.396.227	38.108.243.640
11. Thu nhập khác	31	5.7	4.390.799.528	7.035.128.991
12. Chi phí khác	32	5.8	1.831.942.841	3.616.749.256
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		2.558.856.687	3.418.379.735
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.677.252.914	41.526.623.375
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	5.080.434.725	10.229.619.884
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		997.724.017	(220.569.723)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		11.599.094.172	31.517.573.214



Người lập biểu
Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng
Lương Văn Hoàng



Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.677.252.914	41.526.623.375
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		7.602.309.238	8.718.777.544
Các khoản dự phòng	03		5.389.175.542	12.357.014.540
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32.336.811.636)	(46.392.269.716)
Chi phí lãi vay	06		51.227.542.396	64.101.913.205
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		49.559.468.454	80.312.058.948
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(310.487.229.371)	422.311.580.401
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.712.710.708)	54.971.862.547
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		256.018.075.503	23.278.115.620
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.397.498.002)	1.730.842.734
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(198.283.300.000)
Tiền lãi vay đã trả	14		(51.978.610.544)	(70.865.404.914)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.637.832.633)	(6.591.503.443)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.946.313.000)	(2.701.263.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(101.582.650.301)	304.162.988.502
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.441.884.727)	(6.692.253.449)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		100.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(39.280.000.000)	(60.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		76.100.000.000	5.306.069.211
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(336.390.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		67.730.000.000	122.602.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.852.428.709	6.490.360.939
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		128.060.543.982	(268.683.323.299)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.005.902.758.040	977.796.029.553
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.026.420.993.202)	(1.006.738.777.924)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(873.255)	(347.130)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.519.108.417)	(28.943.095.501)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		5.958.785.264	6.536.569.702
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		190.780.579.890	184.244.010.188
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		196.739.365.154	190.780.579.890

Người lập biểu
Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng
Lương Văn Hoàng



Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105895 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003 và được thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 756.455.250.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm năm mươi sáu tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng số cổ phần là 75.645.525 cổ phần.

Trụ sở Công ty tại Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, TP. Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 178 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 163 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế tới 110KV; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực; điện lạnh;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- 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;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp và hoạt động đầu tư bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	Hà Nội	75%	75%	Xây lắp
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ quản lý

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	Hà Nội	10%	10%	Thi công điện nước và phòng cháy chữa cháy
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Nghệ An	15%	15%	Doanh nghiệp dự án BOT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Hà Nội	14,71%	14,71%	Xây lắp
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	Hà Nội	15%	15%	Xây lắp
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	TP. Hồ Chí Minh	17,73%	17,73%	Xây lắp

Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh VINA2 Golden Silk Kim Văn - Kim Lũ	Tổ 22, Đường Nghiêm Xuân Yêm, Phường Định Công, TP. Hà Nội
Chi nhánh VINA2 Quang Minh	Km9 đường Cao tốc Bắc Thăng Long Nội Bài, Tổ dân phố số 6+7, xã Quang Minh, TP. Hà Nội
Chi nhánh VINA2 Xuân Hòa	Tổ 5, Đường Phạm Hồng Thái, Phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ
Chi nhánh VINA2 Bình Định	Số 42 đường Nguyễn Tư, Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đảm bảo tính so sánh thông tin.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản 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 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, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 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.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.4. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5. 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 bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 41 năm
Máy móc và thiết bị	07 - 12 năm
Phương tiện vận tải	03 - 06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm

3.7. 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 năm 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.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50 năm

3.9. 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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 với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng đối với các sản phẩm bất động sản được phân bổ vào chi phí trong năm tương ứng với doanh thu bán hàng ghi nhận trong năm.

3.10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

3.13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê tài sản cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 1% doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

3.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông 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 và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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.
- 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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 quy 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 quy 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.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

3.18. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có 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 để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

3.22. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	300.574.065	50.825.083
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.926.791.089	30.659.754.807
Các khoản tương đương tiền (i)	168.512.000.000	160.070.000.000
	196.739.365.154	190.780.579.890

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân với lãi suất 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần GreenHill Village	198.283.300.000	-	198.283.300.000	-
	198.283.300.000	-	198.283.300.000	-

4.2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	20.335.000.000	20.335.000.000	20.335.000.000	20.335.000.000
	20.335.000.000	20.335.000.000	20.335.000.000	20.335.000.000

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,05%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận cấp tín dụng của các Ngân hàng cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	50.000.000.000	-		50.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	45.000.000.000	-	(i)	45.000.000.000	-	(i)
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	5.000.000.000	-	(i)	5.000.000.000	-	(i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	440.500.000.000	(4.715.190.826)		440.500.000.000	(424.249.737)	
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	2.000.000.000	-	(i)	2.000.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	(i)	229.500.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	(4.715.190.826)	(i)	125.000.000.000	(424.249.737)	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	45.000.000.000	-	(i)	45.000.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	39.000.000.000	-	(i)	39.000.000.000	-	(i)
	490.500.000.000	(4.715.190.826)		490.500.000.000	(424.249.737)	

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

11/2/2024 10:01

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	126.596.144.004	140.674.788.018
Công ty Cổ phần Bigcity Việt Nam	61.513.041.778	4.598.705.208
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô Thị T&T	36.751.178.107	38.141.622.172
Công ty Cổ phần VIC Phú Thọ	57.654.162.244	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	43.835.573.731	57.541.291.505
Phải thu các khách hàng khác	318.704.116.779	303.691.570.193
	645.054.216.643	544.647.977.096
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	143.883.610.604	152.724.422.274

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	92.719.360.801	92.719.360.800
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	62.658.743.054	94.472.616.272
Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland	81.323.833.243	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại Kim khí Bảo Thắng	98.089.604.089	-
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Orient	69.859.194.163	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	331.932.941.636	211.827.754.247
	736.583.676.986	399.019.731.319
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	176.658.673.124	169.233.889.082

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Phạm Minh Tuấn	-	11.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (1)	46.217.821.170	30.237.821.170
Công ty Cổ phần Điện nước Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Quân (2)	12.800.000.000	-
Ông Lại Văn Sang (3)	5.000.000.000	19.700.000.000
Ông Tạ Đăng Khoa	-	21.000.000.000
Ông Vũ Thiệu Nam	-	19.300.000.000
	64.517.821.170	101.337.821.170
Phải thu về cho vay với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	46.717.821.170	30.237.821.170

(1) Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 27/01/2022, Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành vay với tổng hạn mức 70.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay vốn ngày 28/01/2022, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay 8,5%/năm.

Khoản vay được gia hạn đến ngày 28/01/2024 theo Phụ lục số 01 ngày 27/01/2023; được tiếp tục gia hạn đến ngày 28/01/2025 theo Phụ lục số 02 ngày 28/01/2024 và được tiếp tục gia hạn đến ngày 26/01/2026 theo Phụ lục số 03 ngày 26/01/2025.

Khoản vay được đảm bảo 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.

(2) Cho ông Nguyễn Văn Quân vay theo Hợp đồng vay số 0912/2025/VINA2-NVQ ngày 08/12/2025 với số tiền cho vay là 12.800.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, Lãi suất cho vay 9%/năm; Tài sản đảm bảo là bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Quang Nguyên - Phó Tổng Giám đốc Công ty và bà Lê Thị Bích Phương.

(3) Cho ông Lại Văn Sang vay theo Hợp đồng vay số 260624/2024/HĐVV-VINA2-VS ngày 26/06/2024 với thời hạn cho vay 11 tháng và được gia hạn thêm 11 tháng kể từ ngày 28/05/2025; Lãi suất cho vay 9%/năm; Tài sản đảm bảo là cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 của các bên thứ ba, toàn bộ số cổ phần này đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Eurocapital.

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi dự thu	24.690.287.001	-	18.205.904.074	-
Tạm ứng	33.226.677.566	-	20.984.375.554	-
Ký cược, ký quỹ	70.000.000	-	70.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần Công ty Hải Nhân cho ông Nguyễn Thanh Tuyên (i)	-	-	150.000.000.000	-
Phải thu các đội thu công	76.193.349.487	(47.827.550.748)	75.656.142.849	(47.623.604.491)
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, TP. Hạ Long" (ii)	22.833.000.000	-	14.600.000.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	18.445.000.000	-	86.175.000.000	-
+ Bà Trần Thị Quỳnh	-	-	8.350.000.000	-
+ Bà Nguyễn Tú Phương	18.445.000.000	-	64.775.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Thanh Nga	-	-	13.050.000.000	-
Phải thu khác	6.348.296.500	-	6.877.183.272	-
	181.806.610.554	(47.827.550.748)	372.568.605.749	(47.623.604.491)
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	22.440.253.483		169.467.252.206	

(i) Theo Nghị quyết số 86/2024/NQ-HĐQT ngày 25/06/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt chủ trương đầu tư mua 19.836.000 cổ phần, tương ứng 18% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hải Nhân, Công ty đã ký Hợp đồng đặt cọc với Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT Công ty để đảm bảo cho việc mua cổ phần trên, đồng thời đã thực hiện chuyển cọc cho Ông Nguyễn Thanh Tuyên số tiền là 150.000.000.000 đồng. Trong năm 2025, Công ty đã thanh lý Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thanh Tuyên, nhận lại tiền đặt cọc và lãi đặt cọc.

(ii) 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;
- 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.

4.7. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn
Công nợ phải thu khách hàng	39.112.710.274	31.869.917.614		40.253.642.183	9.278.012.766	
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	12.402.916.702	-	Trên 3 năm	12.402.916.702	-	Trên 3 năm
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	6.635.960.678	3.317.980.339	Từ 1 năm đến dưới 3 năm	6.635.960.678	3.318.980.339	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	11.078.632.958	3.924.812.321	Từ 1 năm đến dưới 3 năm	8.339.574.676	4.101.672.996	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam	3.713.302.610	-	Trên 3 năm	3.713.302.610	-	Trên 3 năm
- Công ty Cổ phần Tân Hoa Lư	-	-		3.713.384.245	1.857.359.431	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
- Các khách hàng khác	5.448.503.272	-	Trên 3 năm	5.448.503.272	-	Trên 3 năm
Công nợ phải thu khác	47.827.550.748	-		47.827.550.395	203.945.903	
- Các đội thi công xây dựng	47.827.550.748	-	Trên 3 năm	47.827.550.395	203.945.903	Từ 1 năm đến trên 3 năm
	86.940.261.022	7.242.792.660		88.081.192.578	9.481.958.669	

4.8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	350.794.109.992	-	335.373.366.284	-
Hàng hóa	-	-	2.708.033.000	-
	350.794.109.992	-	338.081.399.284	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Kim Văn, Kim Lũ	40.198.170.844	40.198.170.844
Dự án Quang Minh	8.354.668.252	6.121.048.642
Dự án Đê Đông Quy Nhơn	138.153.096.292	230.746.987.799
Công trình Trung tâm chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	24.996.300.392	22.117.873.358
Dự án Khu đô thị mới Trung Minh A	27.195.033.227	9.265.634.094
Công trình I Tower Quy Nhơn	51.016.991.099	2.932.404.095
Dự án Khu nhà ở Thạch Bàn Lakeside	10.618.624.007	-
Dự án VIC Grand Square	7.039.445.858	-
Dự án Khu đô thị mới Cam Đường, Lào Cai	7.968.712.530	-
Các công trình, dự án đầu tư khác	35.253.067.491	23.991.247.452
	350.794.109.992	335.373.366.284

4.9. Chi phí trả trước

4.9.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí bán hàng Dự án VINA2 Panorama Quy Nhơn	5.315.820.707	9.295.742.001
Công cụ dụng cụ xuất dùng	36.563.170	-
Chi phí chờ phân bổ khác	14.233.500.000	-
	19.585.883.877	9.295.742.001

4.9.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	119.551.337	12.195.211
	119.551.337	12.195.211

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	63.750.979.784	757.727.599	14.825.672.073	463.774.128	79.694.153.584
Mua trong năm	-	-	2.441.884.727	-	2.441.884.727
Tăng khác	3.748.595.356	-	-	-	3.748.595.356
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(791.532.650)	-	(791.532.650)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(6.228.656.915)	-	-	-	(6.228.656.915)
Số dư cuối năm	61.166.918.225	757.727.599	16.476.024.150	463.774.128	78.864.444.102
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	19.584.030.800	661.164.157	14.391.369.601	455.524.119	35.092.088.677
Khấu hao trong năm	2.406.393.958	20.799.996	464.935.435	8.250.009	2.900.379.398
Tăng khác	541.827.732	-	-	-	541.827.732
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(791.532.650)	-	(791.532.650)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(903.070.857)	-	-	-	(903.070.857)
Số dư cuối năm	21.629.181.633	681.964.153	14.064.772.386	463.774.128	36.839.692.300
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	44.062.948.984	96.563.442	434.302.472	8.250.009	44.602.064.907
Tại ngày cuối năm	39.537.736.592	75.763.446	2.411.251.764	-	42.024.751.802

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 32.792.326.407 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 29.894.737.970 VND).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31 tháng 12 năm 2025 là 29.473.452.851 VND, tại 01 tháng 01 năm 2025 là 13.123.451.836 VND.

4.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	166.483.792.304	166.483.792.304
Tăng khác	6.228.656.915	6.228.656.915
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(3.748.595.356)	(3.748.595.356)
Số dư cuối năm	168.963.853.863	168.963.853.863
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	26.803.104.237	26.803.104.237
Trích khấu hao trong năm	4.701.929.840	4.701.929.840
Tăng khác	903.070.857	903.070.857
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(541.827.732)	(541.827.732)
Số dư cuối năm	31.866.277.202	31.866.277.202
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	139.680.688.067	139.680.688.067
Tại ngày cuối năm	137.097.576.661	137.097.576.661

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 39.873.830.598 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 44.290.421.762 VND).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	28.932.247.794	28.932.247.794	32.359.800.506	32.359.800.506
Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	73.918.070.236	73.918.070.236	4.213.943.191	4.213.943.191
Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	15.015.935.059	15.015.935.059	21.878.195.318	21.878.195.318
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	48.118.548.571	48.118.548.571	20.169.069.439	20.169.069.439
Các nhà cung cấp khác	302.683.979.754	302.683.979.754	300.788.954.754	300.788.954.754
	468.668.781.414	468.668.781.414	379.409.963.208	379.409.963.208
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	52.167.851.912		28.281.806.005	

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	38.449.730.130	-
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng Khu vực huyện Bình Chánh	40.296.000.000	-
Công ty CP Địa ốc VIC Phú Thọ	75.568.766.662	-
Công ty TNHH Xây dựng và Quản lý Dự án Hồ Tây	71.448.900.231	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	25.283.248.074	-
Công ty TNHH Huan Yu Automation Vina	-	27.620.153.970
Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	22.664.210.771	24.078.492.118
Công ty TNHH Thương mại Central Park	-	32.233.739.623
Công an tỉnh Kom Tum	-	29.722.000.000
Người mua trả tiền theo tiến độ dự án	98.678.486.053	164.123.054.027
Các khoản người mua trả tiền trước khác	138.475.286.538	57.616.393.901
	510.864.628.459	335.393.833.639
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	38.449.730.130	173.937.564

4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.109.955.715	377.791.877	-	66.849.701	1.043.106.014	377.791.877
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.503.757.936	-	5.080.434.725	17.637.832.633	13.946.360.028	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.246.384.742	-	759.140.694	1.638.535.521	1.366.989.915	-
Tiền thuê đất	1.363.986.377	-	2.213.860.006	1.043.077.247	2.534.769.136	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.808.835.861	-	3.000.000	1.847.152.187	4.964.683.674	-
	38.032.920.631	377.791.877	8.056.435.425	22.233.447.289	23.855.908.767	377.791.877

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

* H' H' N' T *

* M.S.D.N:01
KIE
THAN

4.15. Chi phí phải trả

4.15.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí thi công dự án Quang Minh	4.493.081.654	4.493.081.654
Dự án Công an tỉnh Kom Tum	14.300.616.434	-
Dự án Greenhill Quy Nhơn	7.258.199.149	-
Dự án VIC Grand Square	9.452.549.664	-
Công trình Parahill	3.500.290.664	-
Chi phí thi công Nhà máy bao bì Phủ Lý Hà Nam	-	8.608.789.064
Chi phí thi công Nhà xưởng Huan Yu Automation	-	1.251.541.813
Chi phí thi công TTTM Danko Thái Nguyên	-	1.083.997.183
Chi phí thi công Dự án I Tower Quy Nhơn	-	36.392.126.152
Các khoản chi phí phải trả khác	1.079.897.168	1.440.366.156
	40.084.634.733	53.269.902.022

4.15.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	24.954.618.256	25.577.911.930
	24.954.618.256	25.577.911.930

4.16. Phải trả khác

4.16.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	335.543.963	215.597.635
Bảo hiểm xã hội	2.418.567.747	3.716.331.996
Phải trả về cổ phần hoá	14.000.000	14.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	723.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	172.505.310	173.378.565
Lãi vay phải trả	9.769.638.568	10.520.706.716
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.968.818.587	33.003.246.065
+ Phí bảo trì chung cư	6.599.488.935	4.196.543.761
+ Phải trả các đội xây dựng	15.395.247.580	16.607.525.411
+ Phải trả khác	18.974.082.072	12.199.176.893
	54.402.074.175	47.643.260.977
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	1.542.344.192	88.854.287

4.16.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (i)	118.304.438.356	118.304.438.356
	118.304.438.356	118.304.438.356

(i) Theo Hợp đồng thanh toán quyền mua căn hộ hình thành trong tương lai số 01/2024/VINA2-VIVALAND ngày 18/12/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland thực hiện chuyển cho Công ty một khoản tiền là 170.321.580.000 VND để ký quỹ đảm bảo cho việc Công ty ưu tiên cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland quyền mua căn hộ hình thành trong tương lai với diện tích tối thiểu 7.278,7 m² của Dự án tái định cư Đề Đông (VINA2 Panorama) do Công ty làm chủ đầu tư.

4.17. Các khoản dự phòng phải trả

4.17.1. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	760.152.626	760.152.626
Hoàn nhập dự phòng	(760.152.626)	(760.152.626)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Số dư cuối năm	-	-

4.17.2. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	5.432.322.999	5.432.322.999
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	-	-
Số dư cuối năm	5.432.322.999	5.432.322.999

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	VND	VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn	633.589.166.224	633.589.166.224	999.955.288.754	1.009.190.458.927	624.353.996.051	624.353.996.051
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (1)	510.412.419.250	510.412.419.250	614.199.455.819	678.191.875.069	446.420.000.000	446.420.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (2)	49.997.900.000	49.997.900.000	88.251.702.424	78.286.218.695	59.963.383.729	59.963.383.729
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (3)	9.951.781.407	9.951.781.407	12.067.855.129	10.033.694.949	11.985.941.587	11.985.941.587
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (4)	1.346.573.602	1.346.573.602	33.287.087.634	2.846.573.434	31.787.087.802	31.787.087.802
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Đa (5)	-	-	46.701.255.672	34.847.846.786	11.853.408.886	11.853.408.886
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Hoàn Kiếm (6)	-	-	7.439.000.000	-	7.439.000.000	7.439.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2 (7)	2.000.000.000	2.000.000.000	5.600.000.000	3.700.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2 (8)	2.800.000.000	2.800.000.000	25.670.000.000	17.570.000.000	10.900.000.000	10.900.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân (9)	57.080.491.965	57.080.491.965	166.738.932.076	183.714.249.994	40.105.174.047	40.105.174.047
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	17.305.595.240	-	17.305.595.240	17.305.595.240
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định	-	-	17.305.595.240	-	17.305.595.240	17.305.595.240
	633.589.166.224	633.589.166.224	1.017.260.883.994	1.009.190.458.927	641.659.591.291	641.659.591.291
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	4.800.000.000	4.800.000.000			14.800.000.000	14.800.000.000

4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

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

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo số 01/2024/161765/HĐTD ngày 28/11/2024, tổng hạn mức tín dụng là 750.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay là 550.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm:

- + Bất động sản là Tầng bán hầm – Thương mại Dịch vụ và Sảnh Văn phòng - Tầng 1, Tầng 2 đến Tầng 4 của Tòa nhà B, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- + Ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 thuộc sở hữu của Công ty;
- + Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 103035 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng ngày 13/08/2018 với diện tích đất 198,9 m² tại Lô 46+47-B2.1, đường An Dương Vương, KĐT mới Trần Thị Lý, phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trung Thành và bà Nguyễn Thanh Mai;
- + Bất động theo Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 919151 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 21/12/2021 với diện tích đất 74 m² tại Trinh Lương, phường Phú Lương, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của ông Phạm Bá Quang;
- + Bất động theo theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 813574 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2023 với diện tích đất 481 m² tại phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT;
- + Bất động theo theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 192784 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 04/10/2021 với diện tích đất 287,9 m² tại phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Huy Quang - Phó Chủ tịch HĐQT.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TPCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số dư tại ngày 31/12/2025 là 335.000.000 VND.

(2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II theo Hợp đồng tín dụng số 1505-LAV-202500454 ngày 16/05/2025, thời hạn vay không quá 12 tháng, tổng hạn mức tối đa được cấp là 60.000.000.000 VND, lãi suất theo từng lần nhận nợ cụ thể. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm:

- + Xe Lexus LX570 biển kiểm soát 30E-226.62 và Bất động theo Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 049810 do Sở Tài nguyên TP. Hà Nội cấp ngày 09/04/2015 với diện tích đất 181,2 m² tại BT10-H, Tiểu khu đô thị Nam La Khê, phường Hà Đông, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Bắc Nam;
- + Bất động sản Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 940052 do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 29/08/2011 với diện tích đất 582 m² tại Lô G03, Khu du lịch biển VinaCapotal Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng thuộc sở hữu của bà Đỗ Thị Quyên;
- + Các bất động sản gồm: Căn TT3.03, Căn TT3.04 và Căn TT3.05 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Định Công, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của ông Đỗ Trọng Quỳnh - Thành viên HĐQT Công ty.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 127/2024/TTKDBTL ngày 07/10/2024 với hạn mức cho vay tối đa là 30.000.000.000 VND. Hình thức đảm bảo là tín chấp.

4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

- (4) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-57900-01 ngày 22/09/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức 12 tháng, lãi suất theo từng lần giải ngân, thời hạn cho vay tối đa 9 tháng. Mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp công trình.
- (5) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30636/24MB/HĐTD ngày 31/10/2024 với hạn mức cho vay 22 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 31/10/2025, lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT Công ty và quyền đòi phát sinh từ Hợp đồng thi công công trình số 05/2024/HĐXD/TMA-CT-VINA2 ngày 12/08/2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Central Park.
- (6) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0506/2025/HDHM-PN/SHB.111200 ngày 15/10/2025 với hạn mức vay vốn và bảo lãnh thanh toán là 170 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức 12 tháng, lãi suất theo từng lần giải ngân, thời hạn cho vay tối đa 9 tháng cho hoạt động xây lắp và tối đa 5 tháng cho hoạt động thương mại.
- (7) Các khoản vay Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2 với thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất vay 5%/năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Hình thức bảo đảm là tín chấp.
- (8) Các khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2 với thời hạn vay lãi suất 7%-8,86%/năm, thời hạn vay không quá 12 tháng, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.
- (9) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay, lãi suất từ 5%/năm - 13%/năm, mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

4.18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	205.347.328.222	205.347.328.222	5.947.469.286	17.230.534.275	194.064.263.233	194.064.263.233
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định (1)	34.536.129.515	34.536.129.515	-	17.230.534.275	17.305.595.240	17.305.595.240
Công ty TNHH Hòa Hiệp (2)	170.291.198.707	170.291.198.707	5.947.469.286	-	176.238.667.993	176.238.667.993
Vay dài hạn cá nhân	520.000.000	520.000.000	-	-	520.000.000	520.000.000
	<u>205.347.328.222</u>	<u>205.347.328.222</u>	<u>5.947.469.286</u>	<u>17.230.534.275</u>	<u>194.064.263.233</u>	<u>194.064.263.233</u>
Trong đó:						
Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-			17.305.595.240	17.305.595.240
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-			17.305.595.240	17.305.595.240
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	<u>205.347.328.222</u>	<u>205.347.328.222</u>			<u>176.758.667.993</u>	<u>176.758.667.993</u>

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

(1) 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% - 14%/, 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 Đề Đông, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai; 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 Đề Đông, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

+ 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.

(2) 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, lãi suất vay là 9%/năm. Mục đích vay để thực hiện hoạt động kinh doanh.

4.19. Vốn chủ sở hữu

4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	671.994.100.000	73.121.759.196	86.079.474.239	1.602.255.027	61.046.937.708	893.844.526.170
Tăng vốn trong năm trước	15.700.000.000	-	(15.700.000.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	31.517.573.214	31.517.573.214
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(10.054.838.098)	(10.054.838.098)
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.139.067.143)	(1.139.067.143)
Giảm khác	-	-	-	-	(8.915.770.955)	(8.915.770.955)
Số dư cuối năm trước	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	82.509.672.824	915.307.261.286
Số dư đầu năm nay	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	82.509.672.824	915.307.261.286
Phát hành cổ phiếu chia cổ tức (i)	68.761.150.000	-	-	-	(68.761.150.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	11.599.094.172	11.599.094.172
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	-	-	(4.025.631.102)	(4.025.631.102)
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.025.631.102)	(4.025.631.102)
Số dư cuối năm nay	756.455.250.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	21.321.985.894	922.880.724.356

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10%. Tổng số cổ phiếu phát hành là 6.876.115 cổ phiếu, giá trị cổ phiếu phát hành là 68.761.150.000 VND.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025, Công ty thực hiện trích lập quỹ phúc lợi khen thưởng bằng 7% lợi nhuận sau thuế năm 2024.

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	273.548.000.000	36,16%	248.680.000.000	36,16%
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	39.854.122.000	5,27%	36.231.020.000	5,27%
Các cổ đông khác	443.053.128.000	58,57%	402.783.080.000	58,57%
	756.455.250.000	100,00%	687.694.100.000	100,00%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	687.694.100.000	671.994.100.000
Vốn góp tăng trong năm	68.761.150.000	15.700.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	756.455.250.000	687.694.100.000
Phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	68.761.150.000	-

4.19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.645.525	68.769.410
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	75.645.525	68.769.410
- Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	68.769.410
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.645.525	68.769.410
- Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	68.769.410

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	762.610.477.055	858.746.104.587
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	120.084.480.127	70.468.563.796
Doanh thu bán hàng hóa	176.447.745.196	219.621.470.564
Doanh thu khác	11.465.624.706	11.851.488.140
	1.070.608.327.084	1.160.687.627.087
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	146.502.667.082	275.712.473.645

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	2.586.213.916	1.393.781.607
	2.586.213.916	1.393.781.607

5.3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	694.413.771.500	798.027.000.223
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	102.717.779.879	9.175.712.108
Giá vốn hàng hóa đã bán	175.356.397.340	219.455.625.772
Giá vốn hoạt động khác	8.519.477.159	6.697.893.730
	981.007.425.878	1.033.356.231.833

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi đặt cọc	32.336.811.636	8.489.769.716
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính	-	19.064.170.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	11.337.413.993
	32.336.811.636	38.891.353.709
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	25.508.009.717	4.837.640.349

5.5. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay, trái phiếu	51.227.542.396	64.101.913.205
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	86.838.672
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	158.383.563
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	4.290.941.089	-
Chi phí tài chính khác	-	2.221.968
	55.518.483.485	64.349.357.408
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	1.157.329.119	449.479.176

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.113.795.900	23.650.548.025
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	1.146.180.738	1.107.823.575
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.917.826.654	4.738.862.214
Thuế, phí và lệ phí	1.593.566.332	2.391.652.768
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	12.484.896.486	12.357.014.540
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.974.900.269	7.286.480.546
Chi phí khác bằng tiền	1.098.234.453	5.702.919.718
	45.329.400.832	57.235.301.386

5.7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
Các khoản nợ không phải trả	3.498.128.009	-
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	760.152.626	6.991.002.227
Thu nhập khác	41.609.802	44.126.764
	4.390.799.528	7.035.128.991

5.8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	26.099.783	2.303.261.249
Tiền phạt vi phạm hành chính	17.000.000	158.101.250
Xử lý công nợ	1.732.242.930	1.155.346.000
Các khoản khác	56.600.128	40.757
	1.831.942.841	3.616.749.256

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	5.080.434.725	10.009.050.161
Chi phí thuế TNDN phải nộp tạm tính trên giá trị thu tiền theo tiến độ của hoạt động KD BĐS	-	220.569.723
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.080.434.725	10.229.619.884

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	17.677.252.914	41.526.623.375
Các khoản điều chỉnh tăng	7.724.920.709	31.057.542.584
- Các khoản chi phí không được trừ	1.305.465.134	4.684.819.730
- Chi phí lãi vay không được trừ từ giao dịch liên kết	6.419.455.575	26.372.722.854
Thu nhập chịu thuế 20%	5.080.434.725	50.045.250.803
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.080.434.725	10.009.050.161

5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	669.828.972.232	588.377.938.167
Chi phí nhân công	125.372.924.436	124.048.651.327
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.602.309.238	8.718.777.544
Thuế, phí và lệ phí	1.593.566.332	2.391.652.768
Chi phí dự phòng	1.098.234.453	12.357.014.540
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.096.110.963	62.338.256.355
Chi phí khác bằng tiền	22.194.273.806	22.909.435.558
	869.786.391.460	821.141.726.259

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này.

6.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

6.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch	413.690.164	412.200.777
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó chủ tịch	384.636.372	386.589.545
Ông Ngô Việt Hậu	Phó chủ tịch	382.363.770	379.268.667
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên	338.757.017	-
Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng ban	349.341.562	152.952.658
Bà Trần Thị Thu Huyền	Thành viên	182.314.849	76.164.988
Ông Nguyễn Việt Bình	Thành viên	285.010.085	124.869.144
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc	416.363.765	403.335.819
Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Phó Tổng Giám đốc	374.420.590	370.905.907
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	385.623.126	381.096.165
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	380.465.177	375.704.388
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc	375.363.293	371.384.814
		4.268.349.772	3.434.472.873

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Đặt cọc mua cổ phần	-	150.000.000.000
	Trả tiền đặt cọc mua cổ phần	150.000.000.000	-
	Lãi tiền đặt cọc	21.863.013.000	-
Ông Ngô Việt Hậu	Mua khoản đầu tư	-	4.400.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	Lãi tiền vay	-	40.485.616
	Trả gốc vay	-	475.000.000
Ban Điều hành			
Ông Vũ Trọng Hùng	Phát hành cổ phiếu ESOP	-	2.900.000.000
Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Phát hành cổ phiếu ESOP	-	2.800.000.000
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phát hành cổ phiếu ESOP	-	2.600.000.000
Ông Trịnh Văn Hưng	Phát hành cổ phiếu ESOP	-	2.600.000.000
Ông Quách Bá Vương	Phát hành cổ phiếu ESOP	-	2.400.000.000

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Phải thu khác	-	150.000.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	Phải trả khác	47.233.219	47.233.219
Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Việt Bình	Tạm ứng	10.000.000	500.000.000
Bà Trần Thị Thu Huyền	Phải trả khác	15.912.329	41.621.068
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Tạm ứng	708.812.964	240.002.964
Ông Quách Bá Vương	Tạm ứng	390.193.200	1.053.734.200
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phải trả khác	4.021.000	-

6.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	Hà Nội	Công ty là cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Gia Lai	Công ty là cổ đông lớn Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Nghệ An	Công ty là cổ đông lớn Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	Hà Nội	Công ty là Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư MST ("Công ty MST")	Hà Nội	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể, Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	TP. Hồ Chí Minh	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 29/04/2025) Công ty là Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	TP. Hồ Chí Minh	
Công ty Cổ phần Tranico Group	TP. Hồ Chí Minh	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	An Giang	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần NBA	Hà Nội	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Hải Nhân	Hà Nội	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Greenhill Village	Gia Lai	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	Hà Nội	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại HHB	Hà Nội	Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Hà Nội	Công ty MST là Cổ đông lớn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm nay có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	5.173.857.777	5.148.150.189
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	6.150.765.650	598.223.650
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	116.782.434	17.640.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	849.262.564	1.045.553.725
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	3.090.763.119	25.499.187.986
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	131.121.235.538	243.392.723.986
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	10.994.109
	146.502.667.082	275.712.473.645
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	3.644.996.717	2.819.948.972
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	-	2.017.691.377
	3.644.996.717	4.837.640.349
Mua hàng hóa dịch vụ		
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	2.759.127.248	1.769.783.782
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	84.292.859.423	26.983.329.536
Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	-	3.721.993.022
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	5.759.704.223	553.753.535
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	294.126.980	18.165.806.339
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	769.150.290
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	4.472.139.091
	93.105.817.874	56.735.955.595
Chi phí tài chính		
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	171.561.645	182.904.109
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	985.767.474	226.089.451
	1.157.329.119	408.993.560
Nhận gốc vay		
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	5.600.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	25.670.000.000	4.900.000.000
	31.270.000.000	5.500.000.000
Trả gốc vay		
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	3.700.000.000	2.100.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	17.570.000.000	6.400.000.000
	21.270.000.000	8.500.000.000
Thu lại tiền cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	10.000.000.000	5.306.069.211
	10.000.000.000	5.306.069.211

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	25.980.000.000	-
	26.480.000.000	-
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	-	102.390.000.000
	-	102.390.000.000
Mua tài sản		
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	-	3.761.374.260
	-	3.761.374.260

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	143.883.610.604	152.724.422.274
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	542.156.193	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	1.271.598.240	547.283.577
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	176.479.933	49.673.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.500.291.481	768.862.915
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	4.209.601.410	1.033.975.048
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	126.596.144.004	140.674.788.018
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	4.545.772.060	4.608.272.060
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 Huy Dương Group	2.430.174.283	2.430.174.283
Trả trước cho người bán ngắn hạn	176.658.673.124	169.233.889.082
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	18.776.914.966	9.038.350.925
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	3.386.475.424	2.327.255.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	92.719.360.801	92.719.360.800
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	16.435.837.772	17.308.837.772
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	1.139.101.900	1.139.101.900
Công ty Cổ phần Tranico Group	2.492.633.106	2.492.633.106
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	18.584.100.000	21.084.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	22.884.249.155	22.884.249.155

13-
TV
N
I
A
T
E
H
A

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác	21.331.247.319	17.673.515.042
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	166.996.232	44.352.268
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	20.539.893.737	17.250.655.924
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	178.506.850	178.506.850
Công ty Cổ phần Greenhill Village	242.850.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	3.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	46.717.821.170	30.237.821.170
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	46.217.821.170	30.237.821.170
Công ty Cổ phần Điện nước Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn	52.167.851.912	28.281.806.005
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	48.118.548.571	20.169.069.439
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	933.740.215	83.740.215
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	-	54.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	2.990.630.131	3.672.972.993
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	31.391.553	133.076.482
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	93.541.442	4.168.946.876
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	38.449.730.130	173.937.564
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	-	111.437.564
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	38.449.730.130	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	62.500.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.475.177.644	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	1.475.177.644	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.800.000.000	4.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	3.900.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	10.900.000.000	2.800.000.000

6.3. Thông tin về bộ phận

Việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

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 VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	762.610.477.055	117.498.266.211	176.447.745.196	11.465.624.706	1.068.022.113.168
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
3. Giá vốn bộ phận	694.413.771.500	102.717.779.879	175.356.397.340	8.519.477.159	981.007.425.878
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	68.196.705.555	14.780.486.332	1.091.347.856	2.946.147.547	87.014.687.290
5. Tài sản bộ phận	1.259.417.377.137	262.872.820.454	82.558.810.514	140.970.620.539	1.745.819.628.644
6. Tài sản không phân bổ					1.256.351.883.843
Tổng Tài sản	1.259.417.377.137	262.872.820.454	82.558.810.514	140.970.620.539	3.002.171.512.487
7. Nợ phải trả bộ phận	1.254.445.080.735	383.622.486.696	74.795.155.869	13.569.669.045	1.726.432.392.345
8. Nợ phải trả không phân bổ					352.858.395.786
Tổng Nợ phải trả	1.254.445.080.735	383.622.486.696	74.795.155.869	13.569.669.045	2.079.290.788.131

6.4. Các thông tin liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

(1) Các vụ kiện mà Công ty đang tham gia:

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

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

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

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

Không đồng tình với phán quyết này, Công ty đã nộp đơn kháng nghị gửi Viện kiểm sát Nhân dân cấp cao tại Hà Nội ngày 15/12/2021 và đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng, Công ty chưa nhận được phản hồi của Viện Kiểm sát Nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ nghĩa vụ và quyền lợi liên quan 1 đến dự án vào Báo cáo tài chính khi có quyết định cuối cùng của tòa án.

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

(a) Ngày 31/12/2024, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành ra Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT về việc bảo lãnh thanh toán cho các nghĩa vụ trả nợ của các cá nhân, tổ chức có nghĩa vụ nợ với Công ty bằng dòng tiền bán hàng bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

(b) Trong năm 2023, Công ty 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 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.

(c) Ngày 12/04/2024, Công ty 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 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.

6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế kiểm toán.



Người lập biểu
Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng
Lương Văn Hoàng



Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 03 năm 2026