

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



## MỤC LỤC

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 2
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	3 - 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 55

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

Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội

**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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**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 26 ngày 19 tháng 08 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bỏ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó Chủ tịch	
Ông Ngô Việt Hậu	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên	Hết nhiệm kỳ từ ngày 10/06/2024
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên	
Ông Vũ Trọng Hùng	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 10/06/2024

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bỏ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông Phùng Xuân Nam	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26/03/2024
Ông Nguyễn Đăng Gò Đanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trịnh Việt Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Quách Bá Vương	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ban Giám đốc 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 28 tháng 03 năm 2025

Số: 16071.1/2024/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 5 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

## 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, trong đó trình bày khoản đặt cọc tại ngày cuối kỳ 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên và Công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 19 tháng 04 năm 2024.



**Trần Thị Thanh Tú**  
Phó Giám đốc  
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán:  
Số: 3372-2025-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.157.332.863.622</b>	<b>2.211.930.804.071</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>197.195.999.369</b>	<b>186.676.554.129</b>
1. Tiền	111		34.475.999.369	15.476.554.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		162.720.000.000	171.200.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>220.118.300.000</b>	<b>21.635.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.835.000.000	21.635.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.387.029.310.985</b>	<b>1.583.061.213.732</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	549.813.357.562	772.472.527.505
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	391.013.228.394	501.867.626.577
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	127.367.821.170	60.573.890.381
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	398.646.898.026	315.270.382.919
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(79.811.994.167)	(67.123.213.650)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.8	<b>342.455.153.414</b>	<b>400.711.266.562</b>
1. Hàng tồn kho	141		342.455.153.414	400.711.266.562
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.534.099.854</b>	<b>19.846.769.648</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	9.303.254.628	11.022.401.154
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		464.797.196	7.999.228.404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	766.048.030	825.140.090
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>632.370.804.450</b>	<b>561.775.547.916</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>49.474.378.685</b>	<b>57.572.133.307</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	49.474.378.685	57.572.133.307
- Nguyên giá	222		114.748.555.810	115.814.814.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.274.177.125)	(58.242.680.883)
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>139.680.688.067</b>	<b>134.574.488.335</b>
- Nguyên giá	231		166.483.792.304	157.050.489.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.803.104.237)	(22.476.001.057)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>440.075.750.263</b>	<b>359.698.771.641</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	108.013.021.378
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		440.500.000.000	252.110.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		(424.249.737)	(424.249.737)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.139.987.435</b>	<b>9.930.154.633</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	522.651.641	1.146.121.098
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.617.335.794	8.784.033.535
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>2.789.703.668.072</b>	<b>2.773.706.351.987</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.858.570.474.803</b>	<b>1.882.230.375.807</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.494.500.832.423</b>	<b>1.765.101.580.934</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	369.077.444.767	397.400.893.998
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	338.690.164.766	323.735.020.551
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	39.238.745.077	37.595.569.694
4. Phải trả người lao động	314		4.213.134.651	8.272.798.263
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	54.578.064.309	133.534.356.902
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		153.932.806	285.693.535
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	50.399.889.818	66.046.428.248
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	634.517.382.752	786.402.027.036
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.18	827.049.022	7.461.572.004
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.805.024.455	4.367.220.703
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>364.069.642.380</b>	<b>117.128.794.873</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	25.577.911.930	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		8.344.174.206	28.367.241.771
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	118.304.438.356	370.696.624
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	206.410.794.889	88.009.199.344
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.18	5.432.322.999	381.657.134
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>931.133.193.269</b>	<b>891.475.976.180</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.19</b>	<b>931.133.193.269</b>	<b>891.475.976.180</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		687.694.100.000	671.994.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		687.694.100.000	671.994.100.000
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	87.144.834.060
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.116.796.051	34.977.899.586
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		24.607.780.313	20.739.560.297
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		57.509.015.738	14.238.339.289
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.218.808.756	22.635.128.311
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>2.789.703.668.072</b>	<b>2.773.706.351.987</b>



Người lập biểu  
Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng  
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc  
Vũ Trọng Hùng  
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 03 năm 2025



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	1.234.099.700.401	1.088.148.710.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.393.781.607	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.232.705.918.794	1.088.148.710.818
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.089.169.389.338	967.378.600.787
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		143.536.529.456	120.770.110.031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	40.397.636.655	44.447.182.294
7. Chi phí tài chính	22	5.4	64.586.709.758	63.573.939.416
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		64.339.265.555	62.967.446.005
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.551.631	9.281.579
9. Chi phí bán hàng	25		5.136.064.922	11.274.545
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	67.149.168.292	75.741.736.100
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		47.066.774.770	25.899.623.843
12. Thu nhập khác	31	5.6	31.247.256.369	5.240.087.530
13. Chi phí khác	32	5.7	3.958.906.303	9.025.927.539
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		27.288.350.066	(3.785.840.009)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		74.355.124.836	22.113.783.834
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	10.664.138.872	5.507.300.707
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		6.166.697.741	1.268.754.165
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		57.524.288.223	15.337.728.962
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		57.509.015.738	14.237.035.694
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	61		15.272.485	1.100.693.268
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	847	302

Người lập biểu  
Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng  
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc

Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		74.355.124.836	22.113.783.834
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.939.809.268	11.251.149.456
Các khoản dự phòng	03		12.688.780.517	16.314.010.054
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.905.284.769)	(11.198.363.349)
Chi phí lãi vay	06		64.339.265.555	62.967.446.005
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		138.417.695.407	101.448.026.000
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		376.909.084.085	(246.716.212.518)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		46.267.557.836	(82.199.478.974)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		40.870.581.398	53.375.317.552
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.054.352.729	1.641.491.721
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(198.283.300.000)	
Tiền lãi vay đã trả	14		(70.037.398.415)	(54.425.269.134)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.971.710.741)	(9.972.024.214)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.701.263.391)	(4.006.424.266)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		326.525.598.908	(240.854.573.833)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.712.301.085)	(449.069.102)
2. Tiền chi thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	72.727.272
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(73.300.000.000)	(31.250.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.306.069.211	30.643.684.608
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(336.390.000.000)	(43.260.393.877)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		112.093.179.699	48.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.644.460.226	3.623.011.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(292.358.591.949)	8.279.959.950
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	33		-	200.902.800.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		988.718.142.292	956.833.452.044
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.012.365.356.881)	(742.999.819.136)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(347.130)	(971.740)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(23.647.561.719)	414.735.461.168

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(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		10.519.445.240	182.160.847.285
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		186.676.554.129	4.515.706.844
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		197.195.999.369	186.676.554.129



Người lập biểu  
Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng  
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc  
Vũ Trọng Hùng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 26 ngày 19 tháng 08 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 687.694.100.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi bảy tỷ, sáu trăm chín mươi tư triệu, một trăm nghìn đồng). Tổng số cổ phần là 68.769.410 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 263 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 263 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 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**

Công ty có các Công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024 như sau:

Tên Công ty con	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 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

Các khoản đầu tư khác của Công ty tại ngày 31/12/2024:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
<b>Các khoản đầu tư khác</b>				
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	Hà Nội	10%	10%	Xây lắp 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

**Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh VINA2 Golden Silk Kim Văn – Kim Lũ	Tổ 22, Đường Nghiêm Xuân Yên, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
Chi nhánh VINA2 Quang Minh	Km9 đường Cao tốc Bắc Thăng Long Nội Bài, Tổ dân phố số 6+7, Thị trấn Quang Minh, Huyện Mê Linh, TP. Hà Nội
Chi nhánh VINA2 Xuân Hòa	Tổ 5, Đường Phạm Hồng Thái, Phường Đồng Xuân, Thành phố Phúc Yên, Vĩnh Phúc
Chi nhánh VINA2 Bình Định	Số 42 đường Nguyễn Tư, Phường Lý Thường Kiệt, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa hợp nhất niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đảm bảo tính so sánh thông tin.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 3.4. Đầu tư vào 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

### 3.5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### 3.6. Lãi từ giao dịch mua rẻ

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

### 3.7. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.8. 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.

### **3.9. 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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 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 các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

### 3.10. 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.

### 3.11. 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.

### 3.12. 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
Phương tiện vận tải	

### 3.13. 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.

### 3.14. 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 cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50 năm

### 3.15. 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.

### 3.16. 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.

### 3.17. 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 đối chi tiết theo nguyên tệ.

### 3.18. 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.

### 3.19. 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.

### 3.20. 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 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. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. 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.

### 3.21. Trái phiếu phát hành

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

### 3.22. 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.

### 3.23. 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.

### 3.24. 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.

### **3.25. Giá vốn bán hàng 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.

### **3.26. 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.

**3.27. 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.

**3.28. 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 thuận.

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.

**3.29. 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

792  
NG  
NH  
TOÁ  
H G  
ỐC  
HỒ

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	286.071.330	349.876.375
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.189.928.039	15.126.677.754
Các khoản tương đương tiền (i)	162.720.000.000	171.200.000.000
	<b>197.195.999.369</b>	<b>186.676.554.129</b>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 4,2%/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	-	-	-
	<b>198.283.300.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	21.835.000.000	21.835.000.000	21.635.000.000	21.635.000.000
	<b>21.835.000.000</b>	<b>21.835.000.000</b>	<b>21.635.000.000</b>	<b>21.635.000.000</b>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 6,8%/năm. Trong đó, 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 tại ngày 31/12/2024 là 20.335.000.000 đồng.

4.2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Điện nước Phòng cháy chữa cháy VINA2 (ii)	-	-		9.650.000.000	10.407.090.139	(i)
Công ty Cổ phần VINA2 Homes (iii)	-	-		97.500.000.000	97.605.931.239	(i)
	-	-		<b>107.150.000.000</b>	<b>108.013.021.378</b>	

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Điện nước Phòng cháy chữa cháy VINA2	2.000.000.000	-	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	(i)	127.110.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	(424.249.737)	(i)	125.000.000.000	(424.249.737)	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (iv)	45.000.000.000	-	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng Đô thị và Giao thông (v)	39.000.000.000	-	(i)	-	-	
	<b>440.500.000.000</b>	<b>(424.249.737)</b>		<b>252.110.000.000</b>	<b>(424.249.737)</b>	

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



**4.2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

*Thông tin về các giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào các đơn vị khác trong năm:*

(ii) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng 765.000 cổ phần, tương đương 38,35% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 cho bên thứ ba với giá chuyển nhượng 11.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị giao dịch là 8.415.000.000 VND.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT ngày 02/04/2024, Công ty thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 9.750.000 cổ phần, tương đương 30% vốn điều lệ Công ty Cổ phần VINA2 Homes cho các bên thứ ba với giá chuyển nhượng là 13.000 VND/cổ phần và 13.500 đồng/cổ phần, tổng giá trị giao dịch là 130.587.500.000 VND. Giá chuyển nhượng căn cứ vào kết quả thẩm định giá độc lập.

*Thông tin về các giao dịch nhận chuyển nhượng khoản đầu tư vào các đơn vị khác trong năm:*

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 80/2024/NQ-HĐQT ngày 20/06/2024, Công ty thực hiện nhận chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần, tương đương 15% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc với giá 10.000 VND/cổ phần, tổng giá trị 45.000.000.000 VND. Giá nhận chuyển nhượng căn cứ vào kết quả thẩm định giá độc lập.

(v) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 120/2024/NQ-HĐQT ngày 16/12/2024, Công ty thực hiện nhận chuyển nhượng 3.900.000 cổ phần, tương đương 17,73% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao Thông giá 10.000 VND/cổ phần, tổng giá trị là 39.000.000.000 VND.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	140.674.788.018	146.741.361.960
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô Thị T&T	38.141.622.172	63.831.896.505
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	57.541.291.505	61.435.658.898
Phải thu tiền bán chứng khoán kinh doanh của ông Vũ Thái Trung	-	218.111.630.000
Phải thu các khách hàng khác	313.455.655.867	282.351.980.142
	<b>549.813.357.562</b>	<b>772.472.527.505</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>152.316.863.197</b>	<b>178.562.916.693</b>

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	92.719.360.800	111.382.450.975
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	94.472.616.272	-
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS	-	41.107.721.592
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Bách Niên	16.013.650.000	38.805.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	17.308.837.772	110.246.146.395
Các khoản trả trước cho người bán khác	170.498.763.550	200.326.307.615
	<b>391.013.228.394</b>	<b>501.867.626.577</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>136.483.655.896</b>	<b>161.700.361.328</b>

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Phạm Minh Tuấn (1)	11.100.000.000	11.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành (2)	30.237.821.170	35.543.890.381
Ông Lại Văn Sang (3)	19.700.000.000	-
Ông Tạ Đăng Khoa (3)	21.000.000.000	-
Ông Vũ Thiệu Nam (3)	19.300.000.000	-
Ông Vũ Thế Nghĩa (4)	12.100.000.000	-
Bà Đinh Thị Hương (4)	2.500.000.000	2.500.000.000
Bà Nguyễn Ánh Tuyết (4)	7.430.000.000	7.430.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội (5)	4.000.000.000	4.000.000.000
	<b>127.367.821.170</b>	<b>60.573.890.381</b>
<b>Phải thu về cho vay với các bên liên quan</b> (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	<b>30.237.821.170</b>	<b>35.543.890.381</b>

(1) Cho Ông Phạm Minh Tuấn vay theo Hợp đồng số 050923/2023/VINA2-HĐV ngày 05/09/2023, thời hạn cho vay 12 tháng; Lãi suất cho vay 9%/năm; Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CO103035 số vào sổ cấp GCN: CTs167067 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2018 đứng tên ông Nguyễn Trung Thành và vợ là bà Nguyễn Thanh Mai tại Lô 46+47. B2.1 đường An Dương Vương, KĐT mới Nam cầu Trần Thị Lý, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mượn và thế chấp tài sản số 050923/2023/HĐMTS/VINA2-TM ngày 05/09/2023. Hiện tài sản này đang được Công ty thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/161765/HĐTC giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I và Công ty. Khoản cho vay được gia hạn thêm 12 tháng, đến ngày 04/08/2025.

(2) 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 ngắn hạn với tổng hạn mức 70.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay vốn ngày 28/01/2022, mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Khoản vay được gia hạn theo phụ lục số 01 ngày 27 tháng 01 năm 2023, theo đó thời hạn cho vay đến ngày 28 tháng 01 năm 2024.

Hình thức đảm bảo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành bảo lãnh bằng các căn hộ tại dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ và Căn hộ I - Tower Quy Nhơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành làm chủ đầu tư.

(3) Cho các cá nhân vay với thời hạn cho vay 11 tháng. 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) Cho các vay cá nhân tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2 với thời gian cho vay không quá 12 tháng. Lãi suất cho vay từ 7% - 9%/năm. Mục đích để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

(5) Cho vay theo Hợp đồng số 02/2022/HĐVV ngày 21/09/2022 và Phụ lục hợp đồng số 02/2022/HĐVV -PL01 ngày 01/10/2022. Thời gian cho vay là 9 tháng. Mục đích vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 001/10/2023 gia hạn thời gian cho vay đến 21/09/2024 và lãi suất áp dụng từ ngày 01/10/2023 là 7%/năm.

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	20.726.760.514	-	17.177.639.408	-
Tạm ứng	39.480.372.220	-	18.655.193.457	-
Ký cược, ký quỹ	4.694.899.721	-	630.445.295	-
Đặt cọc mua cổ phần Công ty Hải Nhân cho ông Nguyễn Thanh Tuyên (1)	150.000.000.000	-	-	-
Phải thu các đội thu công	75.656.142.849	(47.623.604.492)	172.189.657.962	(45.882.131.912)
Phải thu tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng đô thị và Giao thông theo thỏa thuận liên danh thực hiện Dự án sông Ba Lai	-	-	29.000.000.000	-
Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, TP. Hạ Long" (2)	14.600.000.000	-	13.600.000.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	86.175.000.000	-	56.725.000.000	-
+ Bà Trần Thị Quỳnh	8.350.000.000	-	56.700.000.000	-
+ Bà Nguyễn Tú Phương	64.775.000.000	-	-	-
+ Bà Đặng Thị Thanh Nga	13.050.000.000	-	-	-
+ Ông Phạm Văn Minh	-	-	25.000.000	-
Phải thu khác	7.313.722.722	(35.057.576)	7.292.446.797	-
	<b>398.646.898.026</b>	<b>(47.658.662.068)</b>	<b>315.270.382.919</b>	<b>(45.882.131.912)</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>169.422.899.938</b>		<b>43.812.213.802</b>	

(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.

(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
<b>Công nợ phải thu khách hàng</b>	<b>41.431.344.865</b>	<b>9.278.012.766</b>		<b>28.176.086.934</b>	<b>6.970.062.772</b>	
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	12.402.916.702	-	Trên 3 năm	10.129.752.208	3.038.925.662	Từ 1 năm đến dưới 3 năm
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	6.635.960.678	3.318.980.339	Từ 1 năm đến dưới 2 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	8.339.574.676	4.101.672.996	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	136.228.681	-	Trên 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 Đầu tư Tân Hoa Lư	3.713.384.245	1.857.359.431	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	-	-	
- Các khách hàng khác	6.626.205.954	-	Trên 3 năm	7.560.842.757	612.156.771	Từ 1 năm đến trên 3 năm
<b>Công nợ phải thu khác</b>	<b>47.862.607.971</b>	<b>203.945.903</b>		<b>47.557.189.136</b>	<b>1.639.999.648</b>	
- Các đội thi công xây dựng	47.862.607.971	203.945.903	Từ 1 năm đến trên 3 năm	47.557.189.136	1.639.999.648	Từ 1 năm đến trên 3 năm
	<b>89.293.952.836</b>	<b>9.481.958.669</b>		<b>75.733.276.070</b>	<b>8.610.062.420</b>	

4.8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	-	-	510.130.002	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.091.788.817	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	339.747.120.414	-	398.660.750.659	-
Thành phẩm	2.708.033.000	-	2.708.033.000	-
	<b>342.455.153.414</b>	<b>-</b>	<b>402.970.702.478</b>	<b>-</b>

(\*) 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	48.193.995.886
Dự án Quang Minh	6.121.048.642	15.984.827.241
Dự án Đê Đông Quy Nhơn	230.014.888.361	252.200.482.845
Công trình Khu hỗn hợp văn phòng Thương mại và nhà ở (T&T)	7.991.419.549	19.341.258.785
Công trình Trung tâm chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	22.117.873.358	19.497.629.931
Dự án KĐT mới Trung Minh A	9.265.634.094	-
Dự án đường sắt đô thị Hà Nội Đê pô	-	12.553.995.746
Các công trình, dự án đầu tư khác	24.038.085.566	30.888.560.225
	<b>339.747.120.414</b>	<b>398.660.750.659</b>

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	9.295.742.001	10.997.328.346
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.512.627	18.130.782
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	6.942.026
	<b>9.303.254.628</b>	<b>11.022.401.154</b>

4.9.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	12.195.211	427.279.137
Chi phí giàn giáo, cốp pha	359.437.665	510.758.242
Chi phí sửa chữa	151.018.765	208.083.719
	<b>522.651.641</b>	<b>1.146.121.098</b>

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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	66.236.944.606	32.749.761.201	15.812.070.255	1.016.038.128	115.814.814.190
Mua trong năm	-	104.000.000	1.020.047.636	-	1.124.047.636
Tăng khác	3.328.044.517	-	-	-	3.328.044.517
Chuyển sang BĐS đầu tư	(5.518.350.533)	-	-	-	(5.518.350.533)
Phân loại lại	(102.158.806)	181.121.806	250.000.000	(328.963.000)	-
Số dư cuối năm	63.944.479.784	33.034.883.007	17.082.117.891	687.075.128	114.748.555.810
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	16.175.265.251	27.671.164.243	13.662.628.746	733.622.643	58.242.680.883
Khấu hao trong năm	3.764.170.766	2.006.210.683	1.108.579.640	35.430.755	6.914.391.844
Tăng khác	746.613.661	-	-	-	746.613.661
Chuyển sang BĐS đầu tư	(629.509.263)	-	-	-	(629.509.263)
Phân loại lại	(175.009.615)	98.571.244	166.666.650	(90.228.279)	-
Số dư cuối năm	19.881.530.800	29.775.946.170	14.937.875.036	678.825.119	65.274.177.125
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	<b>50.061.679.355</b>	<b>5.078.596.958</b>	<b>2.149.441.509</b>	<b>282.415.485</b>	<b>57.572.133.307</b>
Tại ngày cuối năm	<b>44.062.948.984</b>	<b>3.258.936.837</b>	<b>2.144.242.855</b>	<b>8.250.009</b>	<b>49.474.378.685</b>

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 2024 là 31.867.462.675 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 30.804.864.409 VND).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31 tháng 12 năm 2024 là 31.535.140.971 VND (tại 01 tháng 01 năm 2024 là 25.374.825.696 VND).



4.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	157.050.489.392	157.050.489.392
Tăng trong năm	12.106.603.982	12.106.603.982
- Mua trong năm	6.588.253.449	6.588.253.449
- Tặng khác	5.518.350.533	5.518.350.533
Giảm trong năm	(2.673.301.070)	(2.673.301.070)
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(2.673.301.070)	(2.673.301.070)
Số dư cuối năm	<u>166.483.792.304</u>	<u>166.483.792.304</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	22.476.001.057	22.476.001.057
Tăng trong năm	4.654.926.687	4.654.926.687
- Trích khấu hao trong năm	4.025.417.424	4.025.417.424
- Tặng khác	629.509.263	629.509.263
Giảm trong năm	(327.823.507)	(327.823.507)
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(327.823.507)	(327.823.507)
Số dư cuối năm	<u>26.803.104.237</u>	<u>26.803.104.237</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	<u>134.574.488.335</u>	<u>134.574.488.335</u>
Tại ngày cuối năm	<u>139.680.688.067</u>	<u>139.680.688.067</u>

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 2024 là 35.179.707.156 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 36.164.521.740 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 2024 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 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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	32.359.800.506	32.359.800.506	10.779.890.794	10.779.890.794
Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	4.213.943.191	4.213.943.191	52.497.004.660	52.497.004.660
Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	21.878.195.318	21.878.195.318	24.606.615.452	24.606.615.452
Các nhà cung cấp khác	310.625.505.752	310.625.505.752	309.517.383.092	309.517.383.092
	<b>369.077.444.767</b>	<b>369.077.444.767</b>	<b>397.400.893.998</b>	<b>397.400.893.998</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>3.943.789.690</b>		<b>10.228.230.069</b>	

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH J Packaging Vina	1.858.520.000	50.400.000.000
Công ty TNHH Huan Yu Automation Vina	27.620.153.970	16.775.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	24.078.492.118	-
Công ty TNHH Thương mại Central Park	32.233.739.623	-
Công an tỉnh Đồng Nai	-	35.000.147.099
Công an tỉnh Kon Tum	29.722.000.000	
Người mua trả tiền theo tiến độ Dự án VINA2 Panorama Quy Nhơn	164.123.054.027	109.139.537.555
Các khoản người mua trả tiền trước khác	59.054.205.028	112.420.335.897
	<b>338.690.164.766</b>	<b>323.735.020.551</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>939.585.633</b>	<b>43.970.785.966</b>

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	Giảm khác VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.673.477.696	377.791.877	1.342.527.331	3.145.150.777	-	1.870.854.250	377.791.877
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.134.928.497	447.348.213	14.851.188.402	6.971.710.741	(99.579.234)	26.855.734.864	388.256.153
Thuế thu nhập cá nhân	4.728.854.177	-	2.405.599.936	4.779.885.701	(15.234.687)	2.339.333.725	-
Tiền thuế đất	3.733.141.526	-	3.258.977.677	5.628.132.826	-	1.363.986.377	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.325.167.798	-	5.578.841.279	5.095.173.216	-	6.808.835.861	-
	<b>37.595.569.694</b>	<b>825.140.090</b>	<b>27.437.134.625</b>	<b>25.620.053.261</b>	<b>(114.813.921)</b>	<b>39.238.745.077</b>	<b>766.048.030</b>

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 được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

**4.15. Chi phí phải trả**

**4.15.1. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
.		
.		
Chi phí thi công dự án Quang Minh	4.493.081.654	44.680.940.696
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	-	55.190.158.080
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 Khu HH Văn phòng Thương mại Nhà ở Hưng Yên	-	22.145.119.290
Chi phí thi công Dự án I Tower Quy Nhơn	36.392.126.152	2.165.859.747
Chi phí thi công Dự án Long An	178.330.205	6.065.654.313
Các khoản chi phí phải trả khác	2.570.198.238	3.286.624.776
	<b>54.578.064.309</b>	<b>133.534.356.902</b>

**4.15.2. Chi phí phải trả dài hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
.		
.		
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	25.577.911.930	-
	<b>25.577.911.930</b>	<b>-</b>

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	301.488.491	284.668.260
Bảo hiểm xã hội	5.369.950.181	4.503.677.333
Phải trả về cổ phần hoá	14.000.000	14.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	576.000.000	512.327.660
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	173.378.565	173.725.695
Lãi vay phải trả	10.520.706.716	5.445.118.661
Lãi trái phiếu phải trả	-	10.773.720.915
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.444.365.865	44.339.189.724
+ Phí bảo trì chung cư	4.196.543.761	2.945.940.397
+ Phải trả các đội xây dựng	16.607.525.411	25.036.171.597
+ Phải trả khác	12.640.296.693	16.357.077.730
	<b>50.399.889.818</b>	<b>66.046.428.248</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan</b> (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	<b>88.854.287</b>	<b>44.424.511</b>

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	370.696.624
	<b>118.304.438.356</b>	<b>370.696.624</b>

(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 m<sup>2</sup> của Dự án tái định cư Đê Đông (VINA2 Panorama) do Công ty làm chủ đầu tư.

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

4.17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn 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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>559.872.010.599</b>	<b>559.872.010.599</b>	<b>869.990.813.414</b>	<b>795.671.174.594</b>	<b>634.191.649.419</b>	<b>634.191.649.419</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (1)	381.581.888.651	381.581.888.651	672.728.398.738	543.897.868.139	510.412.419.250	510.412.419.250
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (2)	49.999.999.999	49.999.999.999	50.007.900.000	50.009.999.999	49.997.900.000	49.997.900.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long - Khoản vay 1 (3)	9.777.568.932	9.777.568.932	18.146.077.155	17.971.864.680	9.951.781.407	9.951.781.407
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (4)	-	-	2.636.276.691	1.289.703.089	1.346.573.602	1.346.573.602
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hồng Hà (5)	1.530.000.000	1.530.000.000	5.434.520.907	4.218.473.027	2.746.047.880	2.746.047.880
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long - Khoản vay 2	-	-	4.519.442.421	4.519.442.421	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - vay thấu chi (6)	-	-	1.495.018.824	38.583.509	1.456.435.315	1.456.435.315
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quận 3 TP. Hồ Chí Minh	10.000.000.000	10.000.000.000	4.465.897.713	14.465.897.713	-	-
Công ty Cổ phần Lizen (đổi tên từ Công ty Cổ phần Licogi 16)	33.000.000.000	33.000.000.000	-	33.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	2.419.842.020	2.419.842.020	-	2.419.842.020	-	-
Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-
Vay ngắn hạn cá nhân (7)	71.562.710.997	71.562.710.997	107.057.280.965	120.339.499.997	58.280.491.965	58.280.491.965
Trái phiếu thường ngắn hạn	116.500.000.000	116.500.000.000	-	116.500.000.000	-	-
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>110.030.016.437</b>	<b>110.030.016.437</b>	<b>484.116.896</b>	<b>110.188.400.000</b>	<b>325.733.333</b>	<b>325.733.333</b>
Vay dài hạn đến hạn trả	188.400.000	188.400.000	325.733.333	188.400.000	325.733.333	325.733.333
Trái phiếu đến kỳ hạn	109.841.616.437	109.841.616.437	158.383.563	110.000.000.000	-	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>786.402.027.036</b>	<b>786.402.027.036</b>	<b>870.474.930.310</b>	<b>1.022.359.574.594</b>	<b>634.517.382.752</b>	<b>634.517.382.752</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>475.000.000</b>	<b>475.000.000</b>				

4.17.1. 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 04/2024/161765/HĐTD ngày 28/11/2024, tổng hạn mức được cấp tối đa là 750.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích bổ sung vốn kinh doanh.

Hình thức đảm bảo khoản vay:

+ Thế chấp bất động sản theo hợp đồng thế chấp số 01/2020/161765/HĐTC, số 02/2020/161765/HĐTC, số 03/2020/161765/HĐTC, số 04/2020/161765/HĐTC ngày 01/07/2020 có tổng giá trị theo các biên bản định giá tài sản ngày 26/09/2023 là 95.252.777.000 đồng cho quyền sở hữu công trình là sảnh Văn phòng - tầng 1, tầng 2 đến tầng 4 tại địa chỉ Tòa B, ô đất CT2, Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337656, số CV337657, số CV337658, số CV336659 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 11/06/2020;

+ Thế chấp bất động sản theo Hợp đồng thế chấp số 05/2020/161765/HĐTC ngày 24/07/2020 có giá trị theo biên bản định giá tài sản số 08/2023/161765/BBĐG ngày 26/09/2023 là 59.684.670.900 đồng cho quyền sở hữu công trình là Thương mại dịch vụ - tầng bán hầm tại địa chỉ phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV337661 do Sở tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 11/06/2020:

+ Thế chấp ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số 13/2021/161765/HĐTC;

+ Thế chấp quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 103035, số vào sổ cấp GCN: CTS 167067 tại Đà Nẵng của Ông Nguyễn Trung Thành và vợ là bà Nguyễn Thanh Mai, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 12.300.000.000 đồng Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số : 02/2023/161765/HĐTC;

+ Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 919151, số vào sổ cấp GCN: CH-01357 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 21/12/2021 của ông Phạm Bá Quang, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 2.590.000.000 đồng;

+ Thế chấp hợp đồng tiền gửi số 01/2022/167765/HĐTG, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 335.000.000 đồng.

+ Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 813574, số vào sổ cấp GCN: VP-37615 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2023 của ông Nguyễn Thanh Tuyên, giá trị tài sản đảm bảo theo định giá là 10.288.000.000 đồng.

(2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II theo Hợp đồng tín dụng số 1505-LAV-2024 ngày 27/03/2024, thời hạn vay không quá 12 tháng, tổng hạn mức tối đa được cấp là 50.000.000.000 đồng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hình thức đảm bảo khoản vay:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số BT10 tại Tiểu khu đô thị Nam La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội với giá trị tài sản bảo đảm được định giá là 15.614.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 69/Q4.1/2020;

+ Xe Lexus LX570 năm 2016 theo GCN đăng ký xe ô tô số 212927 với giá trị bảo đảm theo định giá là 6 tỷ đồng theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 4121.2019 ngày 31/10/2019;

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

+ Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.03 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội theo GCN số CS 230658, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.660.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 4119.2019 ngày 31/10/2019;

+ Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.04 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội theo GCN số CS 230657, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 7.670.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4120.2019 ngày 31/10/2019;

+ Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Căn TT3.05 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội theo GCN số CS 230659, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 14.185.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 4121.2019 ngày 31/10/2019;

+ Quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 216 Lô G03 Khu du lịch biển Vinacapital Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 940052, giá trị tài sản bảo đảm theo định giá là 20.673.000.000 đồng. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng 3271 ngày 20/11/2019.

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

(4) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-20711-01 ngày 06/06/2024, tổng hạn mức tối đa là 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích cấp tín dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình, san lấp công trình; Phát hành bảo lãnh. Biện pháp đảm bảo khoản vay:

+ Bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tuyên theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/BLCN ngày 06/06/2024;

+ Thế chấp bằng động sản/xe ô tô chờ người đến 9 chỗ ngồi theo quy định của VPBank;

+ Thế chấp bằng Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai theo quy định của VPBank;

+ Cầm cố bằng giấy tờ có giá do VPBank phát hành theo quy định của VPBank;

+ Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác (nếu có).

(5) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202300128 ngày 27/04/2023 với hạn mức tín dụng 10.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất của công ty. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng. Lãi suất và thời hạn cụ thể theo từng giấy nhận nợ.

(6) Khoản vay thấu chi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với hạn mức thấu chi 1.500.000.000 đồng, thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng, vốn vay thấu chi được sử dụng để bổ sung vốn lưu động.

(7) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay với lãi suất từ 6,5%/năm - 13%/năm, mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.



4.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>88.197.599.344</b>	<b>88.197.599.344</b>	<b>118.727.328.878</b>	<b>188.400.000</b>	<b>206.736.528.222</b>	<b>206.736.528.222</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định (1)	28.939.999.344	28.939.999.344	5.596.130.171	-	34.536.129.515	34.536.129.515
Công ty TNHH Hòa Hiệp (2)	57.984.000.000	57.984.000.000	112.307.198.707	-	170.291.198.707	170.291.198.707
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hồng Hà (3)	753.600.000	753.600.000	-	188.400.000	565.200.000	565.200.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	-	-	824.000.000	-	824.000.000	824.000.000
Vay dài hạn cá nhân	520.000.000	520.000.000	-	-	520.000.000	520.000.000
<b>Trái phiếu phát hành (4)</b>	<b>109.841.616.437</b>	<b>109.841.616.437</b>	<b>158.383.563</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Mệnh giá trái phiếu phát hành	110.000.000.000	110.000.000.000	-	110.000.000.000	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(158.383.563)	(158.383.563)	158.383.563	-	-	-
	<b>198.039.215.781</b>	<b>198.039.215.781</b>	<b>118.885.712.441</b>	<b>110.188.400.000</b>	<b>206.736.528.222</b>	<b>206.736.528.222</b>
Trong đó:						
<b>Số phải trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>110.030.016.437</b>	<b>110.030.016.437</b>			<b>325.733.333</b>	<b>325.733.333</b>
Vay ngân hàng	188.400.000	188.400.000			325.733.333	325.733.333
Trái phiếu phát hành	109.841.616.437	109.841.616.437			-	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>88.009.199.344</b>	<b>88.009.199.344</b>			<b>206.410.794.889</b>	<b>206.410.794.889</b>

#### 4.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

*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%/ năm -14%/ năm, thời hạn vay 36 tháng, mục đích vay để thanh toán chi phí đầu tư dự án Panorama, lãi trái phiếu Panorama. Hình thức đảm bảo:

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

+ Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại" tại khu tái định cư Đệ Đông, phường Nhơn Bình, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; Khoản phải thu phát sinh từ việc khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại" tại khu tái định cư Đệ Đông, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

+ Tài sản đảm bảo này áp dụng đối với 19 căn hộ (+15%) (diện tích sàn xây dựng thương phẩm tối đa 1.058m<sup>2</sup> (+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. Tổng hạn mức tối đa vay là 113.883.847.182 VND, lãi suất vay là 9%/năm; Mục đích vay để thực hiện hoạt động kinh doanh. Theo phụ lục sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 25/11/2023, hai bên thoả thuận lãi vay sẽ được ghi nhận tại ngày thanh toán nợ gốc là ngày thứ 52 sau ngày hoàn thành xây dựng hoặc đến ngày cuối cùng của thời hạn khác theo thoả thuận của các bên.

(3) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà theo Hợp đồng vay số 1260LAV202100 ngày 07/06/2022. Số tiền vay là 942.000.000 đồng. Mục đích vay để mua xe ô tô Toyota Fortuner. Thời hạn 60 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 8,5%/năm (điều chỉnh lãi suất định kỳ tối thiểu 3 tháng/lần). Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.

(4) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo Hợp đồng vay số CLC-32113-01 ngày 06/12/2024. Số tiền vay là 824.000.000 đồng. Mục đích vay để mua xe ô tô Toyota Fortuner. Thời hạn 72 tháng, lãi suất 7,8%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.

4.18. Các khoản dự phòng phải trả

4.18.1. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	7.461.572.004	7.461.572.004
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	174.151.860	174.151.860
Hoàn nhập dự phòng	(7.073.926.691)	(7.073.926.691)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	(116.405.285)	(116.405.285)
Phân loại lại	381.657.134	381.657.134
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>827.049.022</b>	<b>827.049.022</b>

4.18.2. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	381.657.134	381.657.134
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	5.432.322.999	5.432.322.999
Phân loại lại	(381.657.134)	(381.657.134)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.432.322.999</b>	<b>5.432.322.999</b>

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	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	471.994.100.000	73.218.959.196	87.144.834.060	1.602.255.027	20.739.560.297	20.534.435.043	675.234.143.623
Tăng vốn trong năm trước	200.000.000.000	(97.200.000)	-	-	-	1.000.000.000	200.902.800.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	14.237.035.694	1.100.693.268	15.337.728.962
Tăng khác	-	-	-	-	1.303.595	-	1.303.595
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>671.994.100.000</b>	<b>73.121.759.196</b>	<b>87.144.834.060</b>	<b>1.602.255.027</b>	<b>34.977.899.586</b>	<b>22.635.128.311</b>	<b>891.475.976.180</b>
Số dư đầu năm nay	671.994.100.000	73.121.759.196	87.144.834.060	1.602.255.027	34.977.899.586	22.635.128.311	891.475.976.180
Tăng vốn trong năm (i)	15.700.000.000	-	(15.700.000.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	57.509.015.738	15.272.485	57.524.288.223
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	-	-	(1.139.067.143)	-	(1.139.067.143)
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.139.067.143)	-	(1.139.067.143)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(6.420.845.851)	(6.420.845.851)
Giảm khác	-	-	(1.065.359.821)	-	(9.231.052.130)	(10.746.189)	(10.307.158.140)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>687.694.100.000</b>	<b>73.121.759.196</b>	<b>70.379.474.239</b>	<b>1.602.255.027</b>	<b>82.116.796.051</b>	<b>16.218.808.756</b>	<b>931.133.193.269</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/06/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 72/2024/NQ-HĐQT ngày 02/06/2024, ngày 29/07/2024, Công ty đã thực hiện việc phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động Công ty năm 2024 (ESOP). Tổng số cổ phiếu đã phát hành và phân phối cho 06 người lao động của Công ty là 1.570.000 cổ phiếu, giá trị cổ phiếu phát hành là 15.700.000.000 VND, tương ứng với 2,34% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành. Toàn bộ cổ phiếu ESOP này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành. Nguồn vốn phát hành là nguồn Quỹ đầu tư phát triển của Công ty.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/06/2024, Công ty thực hiện trích lập quỹ phúc lợi khen thưởng bằng 8% lợi nhuận sau thuế năm 2023.

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	248.680.000.000	36,16%	248.680.000.000	37,01%
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	36.231.020.000	5,27%	36.231.020.000	5,39%
Các cổ đông khác	402.783.080.000	58,57%	387.083.080.000	57,60%
	<b>687.694.100.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>671.994.100.000</b>	<b>100,00%</b>

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
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	671.994.100.000	471.994.100.000
Vốn góp tăng trong năm	15.700.000.000	200.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	687.694.100.000	671.994.100.000

4.19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.769.410	67.199.410
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.769.410	67.199.410
- Cổ phiếu phổ thông	68.769.410	67.199.410
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.769.410	67.199.410
- Cổ phiếu phổ thông	68.769.410	67.199.410

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 HỢP NHẤT**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	889.136.739.100	725.867.040.079
Doanh thu bán hàng hóa	247.074.750.226	317.357.968.013
Doanh thu khác	97.888.211.075	44.923.702.726
	<b>1.234.099.700.401</b>	<b>1.088.148.710.818</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>269.966.099.806</b>	<b>244.993.008.689</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	824.637.239.668	633.236.846.264
Giá vốn hàng hóa đã bán	246.880.273.244	309.365.463.995
Giá vốn hoạt động khác	17.651.876.426	24.776.290.528
	<b>1.089.169.389.338</b>	<b>967.378.600.787</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.193.581.332	8.416.354.498
Lãi bán các khoản đầu tư	18.866.641.330	22.528.330.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.337.413.993	13.502.497.796
	<b>40.397.636.655</b>	<b>44.447.182.294</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>4.837.640.349</b>	<b>6.114.894.052</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay, trái phiếu	64.339.265.555	62.810.779.339
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	86.838.672	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	158.383.563	156.666.666
Chi phí tài chính khác	2.221.968	606.493.411
	<b>64.586.709.758</b>	<b>63.573.939.416</b>
<b>Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)</b>	<b>40.485.616</b>	<b>16.598.288</b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	30.279.902.880	29.199.221.060
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	1.662.492.144	1.123.498.081
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.108.885.448	6.298.705.933
Thuế, phí và lệ phí	2.400.152.768	2.783.155.086
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	12.688.780.517	20.451.575.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.070.508.492	8.980.768.169
Chi phí khác bằng tiền	7.938.446.043	6.904.812.267
	<b>67.149.168.292</b>	<b>75.741.736.100</b>

**5.6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	72.727.272
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	7.073.926.691	4.573.047.173
Lãi ghi nhận bán dự án cho Công ty liên kết	24.111.666.988	-
Thu nhập khác	61.662.690	594.313.085
	<b>31.247.256.369</b>	<b>5.240.087.530</b>

**5.7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	2.589.272.117	7.677.632.322
Tiền phạt vi phạm hành chính	158.101.250	581.440.347
Xử lý công nợ	1.205.346.000	554.084.000
Các khoản khác	6.186.936	212.770.870
	<b>3.958.906.303</b>	<b>9.025.927.539</b>

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	10.229.619.884	4.657.171.794
Chi phí Thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	434.518.988	850.128.913
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	82.542.060	53.336.363
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	351.976.928	356.757.298
- Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	-	440.035.252
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>10.664.138.872</b>	<b>5.507.300.707</b>

**5.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.509.015.738	14.237.035.694
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	57.509.015.738	14.237.035.694
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.877.170	47.199.410
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>847</b>	<b>302</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	610.716.475.528	395.824.764.260
Chi phí nhân công	149.274.038.483	94.686.110.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.939.809.268	11.251.149.456
Thuế, phí và lệ phí	2.400.152.768	2.783.155.086
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	12.688.780.517	20.451.575.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.096.646.441	182.483.373.899
Chi phí khác bằng tiền	31.019.429.158	107.276.890.146
	<b>867.135.332.163</b>	<b>814.757.018.363</b>

**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 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 hợp nhất 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
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch	412.200.777	338.429.558
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó chủ tịch	386.589.545	318.313.490
Ông Ngô Việt Hậu	Phó chủ tịch	379.268.667	316.518.125
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên	-	189.256.338
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên	-	132.026.454
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng ban	152.952.658	285.821.120
Bà Trần Thị Thu Huyền	Thành viên	76.164.988	167.009.698
Ông Nguyễn Việt Bình	Thành viên	124.869.144	218.073.571
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc	403.335.819	400.214.485
<i>(Bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2023)</i>			
Ông Ngô Việt Hậu	Tổng Giám đốc	379.268.667	316.518.125
<i>(Miễn nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2023)</i>			
Ông Phùng Xuân Nam	Phó Tổng Giám đốc	-	
<i>(Miễn nhiệm ngày 26 tháng 03 năm 2024)</i>			
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	-	189.256.338
<i>(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)</i>			
Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Phó Tổng Giám đốc	370.905.907	364.588.068
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	381.096.165	361.429.012
Bà Tạ Thị Dinh	Phó Tổng Giám đốc	-	121.595.323
<i>(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2023)</i>			
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	375.704.388	362.094.733
Ông Nguyễn Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	-	13.861.790
<i>(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023)</i>			
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc	371.384.814	173.840.697
<i>(Bổ nhiệm ngày 11 tháng 07 năm 2023)</i>			
		<b>3.813.741.539</b>	<b>4.268.846.925</b>

**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:

	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Đặt cọc mua cổ phần	150.000.000.000	-
Ông Ngô Việt Hậu	Mua khoản đầu tư	4.400.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Quang	Lãi tiền vay	40.485.616	14.269.521
	Trả gốc vay	475.000.000	-
	Nhận gốc vay	-	475.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Thu Huyền	Lãi tiền vay	-	2.328.767
	Trả gốc vay	-	5.000.000.000
	Nhận gốc vay	-	5.000.000.000
<b>Ban Điều hành</b>			
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.

	<u>Nội dung</u>	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Phải thu khác	150.000.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Quang	Vay ngắn hạn	-	475.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	Phải trả khác	47.233.219	6.747.603
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Ông Nguyễn Việt Bình	Tạm ứng	500.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Huyền	Phải trả khác	41.621.068	37.676.908
<b>Ban Điều hành</b>			
Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Tạm ứng	240.002.964	-
Ông Quách Bá Vương	Tạm ứng	1.053.734.200	-

**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, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, 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**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	Hà Nội	Công ty liên kết (đến ngày 30/09/2024) Công ty là cổ đông lớn (từ ngày 01/10/2024)
Công ty Cổ phần VINA2 Homes	Hà Nội	Công ty liên kết (đến ngày 02/04/2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	Bình Định	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
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	TP. Hồ Chí Minh	Công ty là Cổ đông lớn Công ty liên kết của Công ty MST
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	Hưng Yên	Công ty liên kết của Công ty MST
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Hà Nội	Công ty MST là cổ đông lớn
Công ty Cổ phần PQ Tín Việt	Hà Nội	Công ty MST là cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đố	Hà Nội	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt

**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
<b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	17.640.000	20.346.362
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.045.553.725	623.636.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	25.499.187.986	2.437.814.980
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	243.392.723.986	198.069.486.904
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	10.994.109	17.907.900.482
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	-	20.835.066.321
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	-	5.098.757.276
	<b>269.966.099.806</b>	<b>244.993.008.689</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	2.819.948.972	3.264.416.376
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	2.017.691.377	-
Công ty Cổ phần Sông Hồng Capital	-	767.444.824
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	2.083.032.852
	<b>4.837.640.349</b>	<b>6.114.894.052</b>
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	553.753.535	1.017.233.332
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	18.165.806.339	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	769.150.290	7.754.265.642
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	4.472.139.091	11.258.819.092
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	-	10.646.648.865
Công ty Cổ phần Sông Hồng Capital	-	3.937.353.928
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	-	1.636.362.640
Công ty Cổ phần PQ Tín Việt	-	26.504.739.260
	<b>24.260.849.255</b>	<b>62.755.422.759</b>
<b>Nhận gốc vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	1.000.000.000
	-	<b>1.000.000.000</b>
<b>Trả gốc vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	1.000.000.000
	-	<b>1.000.000.000</b>

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu lại tiền cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	5.306.069.211	-
	<b>5.306.069.211</b>	<b>-</b>
<b>Chi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	9.723.684.608
	<b>-</b>	<b>9.723.684.608</b>
<b>Góp vốn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	102.390.000.000	43.260.393.877
	<b>102.390.000.000</b>	<b>43.260.393.877</b>
<b>Mua tài sản</b>		
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	3.761.374.260	-
	<b>3.761.374.260</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>152.316.863.197</b>	<b>178.562.916.693</b>
Công ty Cổ phần VINA2 Homes	-	21.805.146.973
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	768.862.915	189.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	1.033.975.048	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	140.674.788.018	146.741.361.960
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	4.608.272.060	4.596.442.604
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 Xăng dầu Hưng Yên	139.724.500	139.724.500
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	2.430.174.283	2.430.174.283
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>136.483.655.896</b>	<b>161.700.361.328</b>
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	2.327.255.424	8.632.826.618
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	92.719.360.800	111.382.450.975
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	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	6.533.639.900
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	21.084.100.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	1.665.000.000	18.300.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	-	14.111.443.835

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>17.629.162.774</b>	<b>43.812.213.802</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	17.250.655.924	14.430.706.952
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 Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	29.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	-	3.000.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>30.237.821.170</b>	<b>35.543.890.381</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	30.237.821.170	35.543.890.381
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>3.943.789.690</b>	<b>10.228.230.069</b>
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	83.740.215	7.066.302.959
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	54.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	3.672.972.993	319.661.291
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	133.076.482	134.888.377
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	2.613.836.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	-	93.541.442
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>939.585.633</b>	<b>43.970.785.966</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	-	17.831.684.933
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	-	25.199.515.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	62.500.000	62.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	877.085.633	877.085.633

**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	889.136.739.100	68.724.500.093	247.074.750.226	27.769.929.375	1.232.705.918.794
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
3. Giá vốn bộ phận	824.637.239.668	9.175.712.108	246.880.273.244	8.476.164.318	1.089.169.389.338
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	64.499.499.432	59.548.787.985	194.476.982	19.293.765.057	143.536.529.456
5. Tài sản bộ phận	957.980.715.048	356.842.430.835	24.639.790.026	14.100.326.817	1.353.563.262.726
6. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	1.436.140.405.346
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>957.980.715.048</b>	<b>356.842.430.835</b>	<b>24.639.790.026</b>	<b>14.100.326.817</b>	<b>2.789.703.668.072</b>
7. Nợ phải trả bộ phận	1.002.294.746.585	355.509.666.701	9.409.975.700	18.769.396.788	1.385.983.785.774
8. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	472.586.689.029
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>1.002.294.746.585</b>	<b>355.509.666.701</b>	<b>9.409.975.700</b>	<b>18.769.396.788</b>	<b>1.858.570.474.803</b>



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:

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

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

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

+ Không chấp thuận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2;

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

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

+ Sửa bản án sơ thẩm buộc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 số tiền 7.089.524.000 VND;

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

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

Ngày 25/04/2023, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã thanh toán số tiền 7.089.524.000 VND theo bản án phúc thẩm ngày 04/05/2021. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 không rút đơn đề nghị xem xét thủ tục Giám đốc thẩm.

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

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

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

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

Không đồng tình với phán quyết này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã nộp đơn kháng nghị gửi Viện kiểm sát Nhân dân cấp cao tại Hà Nội ngày 15/12/2021 và đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã ký các hợp đồng với các đối tác về việc bảo lãnh thanh toán cho các cá nhân, tổ chức liên quan đến nghĩa vụ trả nợ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 bằng tài sản thuộc sở hữu của các đối tác, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

(c) Ngày 12/04/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 đã ký các hợp đồng bảo lãnh với các đối tác về việc bảo lãnh thanh toán cho các cá nhân và tổ chức liên quan đến nghĩa vụ trả nợ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 bằng giá trị cổ phiếu thuộc sở hữu của các đối tác, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

**6.5. Những khoản nợ tiềm tàng**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**6.6. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.



Người lập biểu  
Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng  
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc  
Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 03 năm 2025

