

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV – NĂM 2024

(CÔNG TY MẸ)

--- Hà Nội - 2025 ---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		2.095.739.817.941	2.140.215.372.376
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	190.780.579.890	184.244.010.188
1. Tiền	111		30.710.579.890	14.244.010.188
2. Các khoản tương đương tiền	112		160.070.000.000	170.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		218.618.300.000	20.335.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	20.335.000.000	20.335.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.338.273.073.409	1.523.127.395.147
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	544.647.977.096	753.518.029.654
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		399.019.731.319	479.886.808.135
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		101.337.821.170	46.643.890.381
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	371.866.777.733	309.320.886.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(78.599.233.909)	(66.242.219.369)
IV. Hàng tồn kho	140	8	338.081.399.284	393.211.645.394
1. Hàng tồn kho	141		338.081.399.284	393.211.645.394
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.986.465.358	19.297.321.647
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	9.295.742.001	10.997.328.346
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		312.931.480	7.922.201.424
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		377.791.877	377.791.877
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+250+260)	200		675.886.584.328	605.481.795.089
I. Tài sản cố định	220		44.602.064.907	51.734.788.734
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	44.602.064.907	51.734.788.734
- Nguyên giá	222		79.694.153.584	82.435.203.047
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.092.088.677)	(30.700.414.313)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
II. Bất động sản đầu tư	230	11	139.680.688.067	134.574.488.335
- 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)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	490.075.750.263	417.835.750.263
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.000.000.000	59.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	107.150.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		440.500.000.000	252.110.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.528.081.091	1.336.767.757
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	12.195.211	41.451.600
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.515.885.880	1.295.316.157
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.771.626.402.269	2.745.697.167.465

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.856.098.571.260	1.851.852.641.295
I. Nợ ngắn hạn	310		1.488.599.313.893	1.759.771.410.034
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	379.409.963.208	409.949.688.892
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	335.393.833.639	322.490.658.340
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	37.812.350.908	34.797.534.127
4. Phải trả người lao động	314		2.956.636.698	4.409.572.170
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	48.776.820.368	131.353.503.671
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		153.932.806	272.435.959
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	46.941.432.961	64.151.860.827
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		760.152.626	7.385.308.309
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	633.589.166.224	780.593.627.036
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.805.024.455	4.367.220.703
II. Nợ dài hạn	330		367.499.257.367	92.081.231.261
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	30.070.993.584	-
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		8.344.174.206	4.255.574.783
2. Phải trả dài hạn khác	337		118.304.438.356	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	205.347.328.222	87.443.999.344
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	5.432.322.999	381.657.134
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		915.527.831.009	893.844.526.170
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	915.527.831.009	893.844.526.170
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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	86.079.474.239
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.730.242.547	61.046.937.708
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.992.099.610	55.193.425.982
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.738.142.937	5.853.511.726
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.771.626.402.269	2.745.697.167.465

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng giám đốc

Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh			MAU SO B 02-DN	
			Quý 4/2024	Quý 4/2023	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	384.264.461.067	317.880.295.760	1.159.293.845.480	1.045.591.498.126
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		384.264.461.067	317.880.295.760	1.159.293.845.480	1.045.591.498.126
4. Giá vốn hàng bán	11	24	309.913.447.319	299.967.718.791	1.033.356.231.833	946.249.536.987
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		74.351.013.748	17.912.576.969	125.937.613.647	99.341.961.139
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	73.853.263	28.558.079.894	38.891.353.709	43.317.317.051
7. Chi phí tài chính	22	26	17.777.006.755	15.803.057.682	64.349.357.408	64.853.616.237
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.777.006.755		64.190.973.845	64.090.456.160
8. Chi phí bán hàng	25		5.136.064.922		5.136.064.922	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		25.564.596.092	31.138.693.988	57.235.301.386	63.913.715.099
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		25.947.199.242	(471.094.807)	38.108.243.640	13.891.946.854
11. Thu nhập khác	31	27	3.486.517.628	4.645.774.358	7.035.128.991	5.225.003.333
12. Chi phí khác	32	28	1.943.123.300	629.077.519	3.616.749.256	8.904.872.591
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.543.394.328	4.016.696.839	3.418.379.735	(3.679.869.258)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		27.490.593.570	3.545.602.032	41.526.623.375	10.212.077.596
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	3.665.126.458	3.490.816.162	10.009.050.161	4.657.171.794
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(9.163.113)	(220.569.723)	(298.605.924)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		23.825.467.112	63.948.983	31.738.142.937	5.853.511.726
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	346	28	462	124

Người lập biểu

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2025



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	41.526.623.375	10.212.077.596
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.718.777.544	8.685.679.737
Các khoản dự phòng	03	12.357.014.540	15.688.518.055
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(38.644.683.709)	(10.059.216.527)
Chi phí lãi vay	06	64.190.973.845	64.247.122.826
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động			
08	88.148.705.595	88.774.181.687	
Tăng / giảm các khoản phải thu	09	408.281.160.169	(207.596.770.539)
Tăng / giảm hàng tồn kho	10	55.130.246.110	(74.274.123.174)
Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	41.830.917.255	56.719.803.307
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	1.730.842.734	(3.605.557.851)
Tăng / giảm chứng khoán kinh doanh	13	(198.283.300.000)	
Tiền lãi vay đã trả	14	(69.217.447.606)	(57.186.507.742)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	1.013.092.805	(9.322.788.018)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.617.034.346)	(4.006.424.266)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	317.017.182.716	(210.498.186.596)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác	21	(6.692.253.449)	(449.069.102)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	72.727.272
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(60.000.000.000)	(12.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	5.306.069.211	10.723.684.608
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(408.630.000.000)	(45.110.393.877)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	169.990.000.000	48.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	36.590.505.232	3.103.143.179
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(263.435.679.006)	5.140.092.080
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	15.700.000.000	199.902.800.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	942.993.496.764	945.465.169.206
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.005.738.777.924)	(757.967.457.303)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	347.152	(971.740)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(47.044.934.008)	387.399.540.163
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	6.536.569.702	182.041.445.647
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	184.244.010.188	2.202.564.541
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	190.780.579.890	184.244.010.188

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2024

I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

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

3 - Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 - Kỳ kế toán năm

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

2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1 - Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3 - Hình thức kế toán áp dụng

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

IV - Các chính sách kế toán áp dụng

1 - Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

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

2 - Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư;

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

- *Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư.*

Doanh nghiệp áp dụng phương pháp đường thẳng

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay;

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

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

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

Tỷ lệ vốn hoá (%) = $\frac{\text{Tổng số tiền LVay thực tế của các khoản vay PS trong kỳ}}{\text{Số dư bình quân gia quyền các khoản vay gốc}}$ x 100%

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

- Chi phí trả trước;
- Chi phí khác;
- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước;

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

8 - Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

10 - Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

- Doanh thu bán hàng;

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

+Khi bán hàng hoá, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và

không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

- *Doanh thu cung cấp dịch vụ;*

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

+ Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ

- *Doanh thu hoạt động tài chính;*

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

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

- *Doanh thu hợp đồng xây dựng.*

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

14 - Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro đốiái.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
Tiền mặt	50.825.083	185.766.343
Tiền gửi ngân hàng	30.659.754.807	14.058.243.845
Các khoản tương đương tiền (*)	160.070.000.000	170.000.000.000
	<u>190.780.579.890</u>	<u>184.244.010.188</u>

(*) Là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 106/2024/85549; 106/2024/85559; 106/2024/85560; 106/2024/65548 ngày 13/12/2024. Tổng số tiền gửi là 160.070.000.000 đồng, lãi suất 4,2%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
- Công ty Cổ phần 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
- TCT XNK và XD Việt Nam	57.541.291.505	61.435.658.898
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	21.880.811.803	18.991.800.785
- Chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	42.595.146.973	218.111.630.000
- Công ty CP đầu tư IDJ Việt Nam	43.520.219.295	43.520.219.295
- Công ty TNHH Siyoto Vina Electronics	-	8.516.531.423
- Công ty Cổ phần Tấn Phát	582.582.787	18.884.549.574
- Công ty TNHH DOOSAN Enerbility Việt Nam	77.039.017	2.129.284.187
- Công ty TNHH thương mại Central Park	18.544.769.579	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	4.596.442.604	4.608.272.060
- Công ty TNHH Huan Yu Automation VINA	14.648.989.971	
- Công ty Cổ phần đầu tư điện lực Hà Nội	11.752.163.700	12.602.163.700
- Công ty TNHH J Packaging VINA2	13.095.594.665	
- Công ty Cổ phần tập đoàn Danko	6.635.960.678	13.855.728.361
- Khách hàng mua BĐS	48.172.365.644	33.706.001.961
- Công ty Cổ phần Bigcity Việt Nam	4.598.705.208	
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam	11.665.998.409	
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	10.610.682.670	10.610.682.670
- Các khoản phải thu khách hàng khác	55.312.802.398	95.972.248.275
	<u>544.647.977.096</u>	<u>753.518.029.654</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	20.335.000.000	-	20.335.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định (1)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh (2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (3)	335.000.000	-	335.000.000	-
	20.335.000.000	-	20.335.000.000	-

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	92.719.360.800	111.382.450.975
- Công ty CP XD&TM 699	12.264.814.300	12.257.814.300
- Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS	-	41.107.721.592
- Công ty Cổ phần Thương mại Phát triển và Xây dựng Hoàng Quân	-	27.434.000.000
- Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Trường Xuân Lộc	17.308.837.772	110.246.146.395
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	26.385.322.998	13.034.802.628
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	6.100.000.000	3.827.610.156
- Công ty Cổ phần Tư vấ Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	94.472.616.272	14.111.443.835
- Công ty Cổ phần Huy Dương	21.084.100.000	2.500.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Phong Điền	4.766.710.232	4.766.710.232
- Công ty Cổ phần thương mại và TB Đồng Nai	7.141.194.000	7.141.194.000
- Công ty Cổ phần tập đoàn Sông Hồng Capital	22.884.249.155	
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng MEC Việt Nam	19.796.910.229	
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Bách Niên	16.013.650.000	38.805.000.000
- Khách hàng khác	58.081.965.561	93.271.914.022
	399.019.731.319	479.886.808.135

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Lãi dự thu	18.260.673.774	16.206.495.297
- Tạm ứng	20.984.375.554	15.613.147.111
- Ký quỹ, ký cược	150.070.000.000	90.000.000
- Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sụt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và KĐTMT Đồi Chè, TP Hạ Long	14.600.000.000	13.600.000.000
- Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng đô thị và giao thông (tham dự đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công DA)	-	29.000.000.000
- Chuyển nhượng Cổ phần	77.825.000.000	56.725.000.000
Các khoản phải thu khác	90.126.728.405	178.086.243.938
	<u>371.866.777.733</u>	<u>309.320.886.346</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	335.373.366.284	390.503.612.394
Hàng hóa bất động sản	2.708.033.000	2.708.033.000
	<u>338.081.399.284</u>	<u>393.211.645.394</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Chi phí bán hàng tại dự án VINA2 Panorama	9.295.742.001	10.997.328.346
	<u>9.295.742.001</u>	<u>10.997.328.346</u>

Chi phí trả trước dài hạn

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	41.451.600	207.451.814
Tăng trong năm	15.536.364	-
Phân bổ vào chi phí trong năm	44.792.753	166.000.214
Tại ngày 31 tháng 12	<u>12.195.211</u>	<u>41.451.600</u>

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và căn hộ cho thuê	Cơ sở hạ tầng
			VND	
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2024	-	-	157.050.489.392	-
Tăng mua mới			3.761.374.260	
Tăng do chuyển TSCĐ sang BDS đầu tư			2.939.042.541	
Tăng do sửa chữa hoàn thành	-	-	2.732.886.111	-
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-	166.483.792.304	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2024	-	-	22.476.001.057	-
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	4.025.417.424	-
Giảm do thanh lý			-	
Tăng do phân loại lại	-	-	301.685.756	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-	26.803.104.237	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/12/2024	-	-	139.680.688.067	-
Tại ngày 01/01/2024	-	-	134.574.488.335	-

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm (bù trừ VAT đầu vào)	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.371.491.453	869.186.665	1.130.722.403	1.109.955.715
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.678.591.965	14.196.099.691	6.591.503.443	26.283.188.213
Thuế thu nhập cá nhân	4.689.141.385	2.248.009.136	4.690.765.779	2.246.384.742
Thuế khác	6.325.167.798	5.404.330.734	4.920.662.671	6.808.835.861
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	3.733.141.526	3.258.977.677	5.628.132.826	1.363.986.377
	34.797.534.127	25.976.603.903	22.961.787.122	37.812.350.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	50.000.000.000	-	59.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	0	-	9.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	0	-	107.150.000.000	-
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes	0	-	97.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	0	-	9.650.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	440.500.000.000	-424.249.737	252.110.000.000	-424.249.737
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	127.110.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị Giao thông	39.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	-424.249.737	125.000.000.000	-424.249.737
- Công ty Cổ phần thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	45.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	2.000.000.000	-	-	-
Cộng	490.500.000.000	-424.249.737	418.260.000.000	-424.249.737

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Việt Trung	1.723.202.493	17.124.296.033
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	21.878.195.318	24.606.615.452
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương	2.870.081.237	5.067.202.487
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T	3.059.424.274	18.059.424.274
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	20.169.069.439	18.636.312.798
- Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	4.213.943.191	52.497.004.660
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	2.703.675.373	15.911.510.876
- Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Tân Việt Hưng	9.720.381.266	
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	3.672.972.993	319.661.291
- Công ty Cổ phần Đắc Nhuận	6.015.821.580	
- Công ty CP XD&TM 699	9.730.198.500	9.723.198.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	32.359.800.506	10.779.890.794
- Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	9.954.066.698	2.860.482.200
- Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	10.717.855.796	13.853.466.669
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Ngọc Long	5.791.683.480	
- Khác	234.829.591.064	220.510.622.858
	<u>379.409.963.208</u>	<u>409.949.688.892</u>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Người mua trả tiền theo tiến độ dự án	156.299.406.735	109.139.537.555
- Công an Tỉnh Đồng Nai	-	35.000.147.099
- Công ty TNHH Thương mại Central Park	32.233.739.623	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	24.078.492.118	
- Dự án Quang Minh	15.136.529.622	14.731.374.922
- Công an tỉnh Kontum	29.722.000.000	-
- Công ty TNHH J Packaging Vina	18.552.462.882	50.400.000.000
- Công ty TNHH Huan YU Automation Vina	27.620.153.970	16.775.000.000
- Khác	55.829.540.807	96.444.598.764
	<u>335.393.833.639</u>	<u>322.490.658.340</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
<u>NGÂN HẠN</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	78.047.596.043	130.494.341.671
Các khoản trích trước khác	800.597.909	859.162.000
	<u>78.848.193.952</u>	<u>131.353.503.671</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	215.597.635	210.057.568
Bảo hiểm xã hội	3.716.331.996	3.318.149.886
Phải trả về cổ phần hóa	14.000.000	14.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	175.013.895	175.013.895
Lãi vay + lãi trái phiếu	10.967.461.824	15.993.935.585
Phí bảo trì văn phòng	4.196.543.761	2.945.940.397
Phải trả TCT	-	1.457.729.995
Khác	27.656.483.850	40.037.033.501
	<u>46.941.432.961</u>	<u>64.151.860.827</u>

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nợ ngắn hạn	633.589.166.224	554.252.010.599
Vay dài hạn đến hạn trả	-	116.500.000.000
Trái phiếu thường	-	109.841.616.437
	<u>633.589.166.224</u>	<u>780.593.627.036</u>

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng số dư vay dài hạn	205.347.328.222	87.443.999.344
<i>Trong đó:</i>		
Ngân hàng	34.536.129.515	28.939.999.344
Vay tổ chức không phải là tổ chức tín dụng	170.291.198.707	57.984.000.000
Vay cá nhân (iv) + hợp đồng hợp tác vay	520.000.000	520.000.000
	<u>205.347.328.222</u>	<u>87.443.999.344</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
Dự án Quang Minh	-	306.909.300
Dự án Kim Văn	-	74.747.834
Các CT XL	5.432.322.999	
	<u>5.432.322.999</u>	<u>381.657.134</u>
	<u>31/12/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
Tại ngày 01 tháng 01	381.657.134	
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	5.432.322.999	381.657.134
Hoàn nhập dự phòng	381.657.134	
	-	
Tại ngày 31 tháng 12	<u>5.432.322.999</u>	<u>381.657.134</u>

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

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Quỹ Đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	471.994.100.000	73.218.959.196	-	55.193.425.982	86.079.474.239	1.602.255.027	688.088.214.444
Tăng trong năm	200.000.000.000	-	-	5.853.511.726	-	-	205.853.511.726
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5.853.511.726	-	-	5.853.511.726
Phát hành cổ phần	200.000.000.000	-	-	-	-	-	200.000.000.000
Giảm trong năm	-	97.200.000	-	-	-	-	97.200.000
Giảm khác	-	97.200.000	-	-	-	-	97.200.000
Tại ngày 31/12/2023	671.994.100.000	73.121.759.196	-	61.046.937.708	86.079.474.239	1.602.255.027	893.844.526.170
Tại ngày 01/01/2024	671.994.100.000	73.121.759.196	-	61.046.937.708	86.079.474.239	1.602.255.027	893.844.526.170
Tăng trong năm	15.700.000.000	-	-	31.738.142.937	-	-	47.438.142.937
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	31.738.142.937	-	-	31.738.142.937
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu thường	15.700.000.000	-	-	-	-	-	15.700.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	10.054.838.098	15.700.000.000	-	16.872.289.474
Điều chỉnh giảm LN theo QĐ thanh tra thuế	-	-	-	8.882.548.624	-	-	8.882.548.624
Phát hành ESOP cho NLĐ	-	-	-	-	15.700.000.000	-	15.700.000.000
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	711.916.964	-	-	711.916.964
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	427.150.179	-	-	427.150.179
Giảm khác	-	-	-	33.222.331	-	-	33.222.331
Tại ngày 31/12/2024	687.694.100.000	73.121.759.196	-	82.730.242.547	70.379.474.239	1.602.255.027	915.527.831.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

23. DOANH THU

	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</u> VND	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023</u> VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	858.746.104.587	716.190.364.583
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	70.118.281.700	14.727.385.766
Doanh thu hoạt động bán hàng hóa	219.621.470.564	309.905.225.099
Khác	10.807.988.629	4.768.522.678
	<u>1.159.293.845.480</u>	<u>1.045.591.498.126</u>

24. GIÁ VỐN

	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</u> VND	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023</u> VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	798.027.000.223	619.362.781.118
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	10.610.889.141	12.298.145.823
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	219.455.625.772	309.365.463.995
Khác	5.262.716.697	5.223.146.051
	<u>1.033.356.231.833</u>	<u>946.249.536.987</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</u> VND	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023</u> VND
Lãi tiền gửi, cho vay	38.644.683.709	7.286.489.255
Lãi chuyển nhượng cổ phần		19.828.330.000
Khác	246.670.000	16.202.497.796
	<u>38.891.353.709</u>	<u>43.317.317.051</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</u> VND	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023</u> VND
Chi phí lãi vay	64.190.973.845	64.090.456.160
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	158.383.563	156.666.666
Khác	-	606.493.411
	<u>64.349.357.408</u>	<u>64.853.616.237</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	72.727.272
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.991.002.227	4.573.047.173
Khác	44.126.764	579.228.975
	7.035.128.991	5.225.003.333

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt khác		279.090.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	2.553.462.899	7.645.878.829
Khác	1.063.286.357	979.903.762
	3.616.749.256	8.904.872.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	72.727.272
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.991.002.227	4.573.047.173
Khác	44.126.764	579.228.975
	7.035.128.991	5.225.003.333

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt khác		279.090.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	2.553.462.899	7.645.878.829
Khác	1.063.286.357	979.903.762
	3.616.749.256	8.904.872.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Cổ phiếu

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	68.769.410	67.199.410
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	68.769.410	67.199.410
Số cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	68.769.410	67.199.410

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	31.738.142.937	5.853.511.726
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	68.769.410	47.199.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	462	124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024			Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023		
	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND	Xây lắp và khác VND	Kinh doanh nhà VND	Cộng VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại						
Lợi nhuận trước thuế	1.517.138.598	40.009.484.777	41.526.623.375	7.782.837.651	2.429.239.945	10.212.077.596
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế						
Trừ: Lỗi lũy kế năm trước			-	(29.589.452.423)		(29.589.452.423)
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.286.682.063	231.945.366	8.518.627.428	40.705.546.864	464.657.313	41.170.204.177
Thu nhập chịu thuế	9.803.820.660	40.241.430.143	50.045.250.803	18.898.932.092	2.893.897.258	21.792.829.350
Thuế suất hiện hành (*)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	1.960.764.132	8.048.286.029	10.009.050.161	3.779.786.418	578.779.452	4.358.565.870
1% Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS	220.569.723		220.569.723	-	289.442.811	289.442.811
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	1.960.764.132	8.048.286.029	10.009.050.161	3.779.786.418	868.222.263	4.648.008.681
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp	2.181.333.855	8.048.286.029	10.229.619.884	3.779.786.418	868.222.263	4.648.008.681

Hà Nội, Ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng