

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

MST: 0100105895

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III – NĂM 2025

(BÁO CÁO RIÊNG)

--- Ha Noi - 2025 ---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		2.214.417.607.366	2.096.441.645.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	18.566.128.465	190.780.579.890
1. Tiền	111		18.566.128.465	30.710.579.890
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	160.070.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		222.218.300.000	218.618.300.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	198.283.300.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	23.935.000.000	20.335.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.580.311.422.323	1.338.974.901.425
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	577.632.708.356	544.647.977.096
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	625.771.123.244	399.019.731.319
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		61.148.878.170	101.337.821.170
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	394.987.904.329	372.568.605.749
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(79.229.191.276)	(78.599.233.909)
IV. Hàng tồn kho	140	8	373.069.730.184	338.081.399.284
1. Hàng tồn kho	141		373.069.730.184	338.081.399.284
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.252.025.894	9.986.465.358
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	16.222.626.215	9.295.742.001
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.651.607.802	312.931.480
3. 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		669.245.042.282	675.886.584.328
I. Tài sản cố định	220		38.812.068.835	44.602.064.907
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	38.812.068.835	44.602.064.907
- Nguyên giá	222		75.884.908.811	79.694.153.584
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.072.839.976)	(35.092.088.677)
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	139.417.282.543	139.680.688.067
- Nguyên giá	231		170.293.037.077	166.483.792.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.875.754.534)	(26.803.104.237)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	490.075.750.263	490.075.750.263
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		440.500.000.000	440.500.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		939.940.641	1.528.081.091
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	109.111.563	12.195.211
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		830.829.078	1.515.885.880
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.883.662.649.648	2.772.328.230.285

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mẫu số B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.963.902.345.791	1.857.020.968.999
I. Nợ ngắn hạn	310		1.604.036.598.913	1.494.014.793.286
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	362.705.088.826	379.409.963.208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	452.533.555.033	335.393.833.639
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	31.661.371.366	38.032.920.631
4. Phải trả người lao động	314		414.782.305	2.956.636.698
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	31.980.474.765	53.269.902.022
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	153.932.806
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	55.230.943.717	47.643.260.977
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	760.152.626
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	666.300.572.344	633.589.166.224
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.209.810.557	2.805.024.455
II. Nợ dài hạn	330		359.865.746.878	363.006.175.713
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	25.334.229.963	25.577.911.930
2. Phải trả dài hạn khác	337		118.304.438.356	118.304.438.356
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		8.096.459.950	8.344.174.206
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	202.698.295.610	205.347.328.222
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	5.432.322.999	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		919.760.303.857	915.307.261.286
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	919.760.303.857	915.307.261.286
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		687.694.100.000	687.694.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.121.759.196	73.121.759.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.379.474.239	70.379.474.239
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.962.715.395	82.509.672.824
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		78.484.041.722	50.992.099.610
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.478.673.673	31.517.573.214
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.883.662.649.648	2.772.328.230.285

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mẫu số B 02-DN
Đơn vị: VND
Từ ngày 01/01/2024
đến ngày 30/9/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	202.591.121.926	313.007.791.504	669.472.837.904	775.029.384.413
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		748.144.425	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		202.591.121.926	313.007.791.504	668.724.693.479	775.029.384.413
4. Giá vốn hàng bán	11	24	182.649.684.343	291.558.050.705	591.373.504.763	723.442.784.514
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		19.941.437.583	21.449.740.799	77.351.188.716	51.586.599.899
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.799.378.287	3.483.738.958	6.676.424.684	38.817.500.446
7. Chi phí tài chính	22	26	12.217.823.355	13.418.983.371	41.310.525.601	46.572.350.653
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.217.823.355	13.418.983.371	41.310.525.601	46.407.393.259
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	1.502.607.062	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.206.412.321	8.779.166.541	30.273.726.333	31.670.705.294
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		2.316.580.194	2.735.329.845	10.940.754.404	12.161.044.398
11. Thu nhập khác	31	27	90.897.091	2.575.551.694	4.299.177.726	3.548.611.363
12. Chi phí khác	32	28	17.000.000	3.500.000	76.275.944	1.673.625.956
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		73.897.091	2.572.051.694	4.222.901.782	1.874.985.407
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.390.477.285	5.307.381.539	15.163.656.186	14.036.029.805
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	480.314.199	1.061.476.308	5.999.925.711	6.343.923.703
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	685.056.802	(220.569.723)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.910.163.086	4.245.905.231	8.478.673.673	7.912.675.825
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	28	63	123	117

Người lập biểu

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	15.163.656.186	14.036.029.805
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.053.401.596	6.521.744.431
Các khoản dự phòng	03	629.957.367	1.750.643.856
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(6.676.424.684)	(38.817.500.446)
Chi phí lãi vay	06	41.310.525.601	46.407.393.259
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	56.481.116.066	29.898.310.905
Tăng / giảm các khoản phải thu	09	(282.130.276.455)	50.624.058.936
Tăng / giảm hàng tồn kho	10	(34.988.330.900)	(50.315.941.413)
Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	82.044.699.506	(23.538.444.275)
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	(7.023.800.566)	(2.644.546.724)
Tiền lãi vay đã trả	14	(39.205.395.516)	(38.294.444.010)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.734.664.865)	(5.947.419.925)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.620.845.000)	(2.500.263.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	(242.177.497.730)	(42.718.689.897)
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	-	(104.000.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.600.000.000)	(60.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	40.188.943.000	5.306.069.211
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(297.390.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	66.950.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.312.603.052	5.638.017.575
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	39.901.546.052	(279.599.913.214)
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
2. Tiền thu từ đi vay	33	765.522.816.110	747.297.270.186
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(735.460.442.602)	(606.334.024.028)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(873.255)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	30.061.500.253	156.663.246.158
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(172.214.451.425)	(165.655.356.953)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	190.780.579.890	184.244.010.188
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	18.566.128.465	18.588.653.235

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2025

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

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

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 XDCB (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 hối đoái.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/9/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	180.271.065	50.825.083
Tiền gửi ngân hàng	18.385.857.400	30.659.754.807
Các khoản tương đương tiền (*)		160.070.000.000
	18.566.128.465	190.780.579.890

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần MST	126.480.862.236	140.674.788.018
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T	36.437.302.020	38.141.622.172
- TCT XNK và XD Việt Nam	54.929.786.026	57.541.291.505
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	-	21.880.811.803
- Công ty CP đầu tư IDJ Việt Nam	43.520.219.295	43.520.219.295
- Công ty TNHH thương mại Central Park	17.927.901.954	18.544.769.579
- Công ty TNHH Huan Yu Automation VINA	8.490.072.469	14.648.989.971
- Công ty Cổ phần đầu tư điện lực Hà Nội	11.752.163.700	11.752.163.700
- Công ty TNHH J Packaging VINA2	8.557.401.099	13.095.594.665
- Công ty Cổ phần tập đoàn Danko	9.855.728.361	13.855.728.361
- Khách hàng mua BĐS	26.198.107.679	48.172.365.644
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam	11.020.412.289	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	211.852.068.558	53.471.427.682
	577.632.708.356	544.647.977.096

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	118.699.360.801	92.719.360.800
- Công ty CP XD&TM 699	12.264.814.300	12.264.814.300
- Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Trường Xuân Lộc	17.308.837.772	17.308.837.772
- Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	-	26.385.322.998
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	6.100.000.000	6.100.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	94.472.616.272	94.472.616.272
- Công ty Cổ phần Huy Dương	21.084.100.000	21.084.100.000
- 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	22.884.249.155
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng MEC Việt Nam	18.922.348.527	19.796.910.229
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Bách Niên	16.013.650.000	16.013.650.000
- Công ty Cổ phần Thiết bị và Đầu tư Đồng Dương	10.080.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	283.176.000	2.412.641.777
- Khách hàng khác	275.750.066.185	55.669.323.784
	625.771.123.244	399.019.731.319

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
- Lãi dự thu	21.569.725.706	18.205.904.074
- Tạm ứng	34.589.770.584	20.984.375.554
- Ký quỹ, ký cược	153.870.000.000	150.070.000.000
- Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và KĐTĐM Đồi Chè, TP Hạ Long	14.600.000.000	14.600.000.000
- Chuyển nhượng Cổ phần	77.825.000.000	77.825.000.000
Các khoản phải thu khác	92.533.408.039	90.883.326.121
	394.987.904.329	372.568.605.749

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**8. HÀNG TỒN KHO**

	30/9/2025	01/01/2025
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	373.069.730.184	335.373.366.284
Hàng hóa bất động sản	-	2.708.033.000
	<u>373.069.730.184</u>	<u>338.081.399.284</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí bán hàng tại dự án VINA2 Panorama	16.211.945.670	9.295.742.001
Khác	10.680.545	
	<u>16.222.626.215</u>	<u>9.295.742.001</u>

Chi phí trả trước dài hạn

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Tại ngày 01 tháng 01	12.195.211	41.451.600
Tăng trong năm	101.667.424	15.536.364
Phân bổ vào chi phí trong năm	4.751.072	44.792.753
Tại ngày 30 tháng 9	<u>109.111.563</u>	<u>12.195.211</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/9/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đề kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương	2.794.042.220	2.870.081.237
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T	3.059.424.274	3.059.424.274
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	30.271.901.507	20.169.069.439
- Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	29.846.029.876	4.213.943.191
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	-	2.703.675.373
- Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Tân Việt Hưng	6.996.650.327	9.720.381.266
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	3.490.630.131	3.672.972.993
- Công ty Cổ phần Đắc Nhuận	3.159.345.102	6.015.821.580
- Công ty CP XD&TM 699	7.020.751.500	9.730.198.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	26.770.046.574	32.359.800.506
- Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	11.488.421.390	9.954.066.698
- Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	11.437.236.175	10.717.855.796
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Ngọc Long	648.825.540	5.791.683.480
- Khác	225.721.784.210	258.430.988.875
	362.705.088.826	379.409.963.208

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Người mua trả tiền theo tiến độ dự án	147.627.114.702	156.299.406.735
- Công ty TNHH Thương mại Central Park	21.383.003.536	32.233.739.623
- Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	22.664.210.771	24.078.492.118
- Dự án Quang Minh	17.391.875.497	15.136.529.622
- Công an tỉnh Kontum	-	29.722.000.000
- Công ty TNHH J Packaging Vina	-	18.552.462.882
- Công ty TNHH Huan YU Automation Vina	2.709.555.723	27.620.153.970
- Khác	240.757.794.804	31.751.048.689
	<u>452.533.555.033</u>	<u>335.393.833.639</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	31.377.796.856	52.469.304.113
Các khoản trích trước khác	602.677.909	800.597.909
	<u>31.980.474.765</u>	<u>53.269.902.022</u>

Chi phí phải trả dài hạn

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	25.334.229.963	25.577.911.930
	<u>25.334.229.963</u>	<u>25.577.911.930</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	327.522.243	215.597.635
Bảo hiểm xã hội	4.020.581.720	3.716.331.996
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	12.625.836.801	10.520.706.716
Phí bảo trì văn phòng	5.826.757.817	4.196.543.761
Khác	32.241.231.241	28.805.066.974
	<u>55.230.943.717</u>	<u>47.643.260.977</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nợ ngắn hạn	666.300.572.344	633.589.166.224
	<u>666.300.572.344</u>	<u>633.589.166.224</u>

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng số dư vay dài hạn	202.698.295.610	205.347.328.222
<i>Trong đó:</i>		
Ngân hàng	25.939.627.617	34.536.129.515
Vay tổ chức không phải là tổ chức tín dụng	176.238.667.993	170.291.198.707
Vay cá nhân (iv) + hợp đồng hợp tác vay	520.000.000	520.000.000
Số dư vay dài hạn	<u>202.698.295.610</u>	<u>205.347.328.222</u>

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng bảo hành các công trình	5.432.322.999	5.432.322.999
	<u>5.432.322.999</u>	<u>5.432.322.999</u>
	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 01 tháng 01	5.432.322.999	381.657.134
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm		5.432.322.999
Hoàn nhập dự phòng		381.657.134
	-	
Tại ngày 30 tháng 9	<u>5.432.322.999</u>	<u>5.432.322.999</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cổ phiếu

	<u>30/9/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	68.769.410	68.769.410
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	68.769.410	68.769.410
Số cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	68.769.410	68.769.410
30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.478.673.673	7.912.675.825
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	68.769.410	67.499.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	123	117

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	63.646.979.784	757.727.599	14.825.672.073	463.774.128	79.694.153.584
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua sắm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	3.809.244.773	-	-	-	3.809.244.773
Thanh lý, nhượng bán	3.809.244.773	-	-	-	3.809.244.773
Chuyển sang bất động sản đầu tư					
Giảm khác					
Tại ngày 30/9/2025	59.837.735.011	757.727.599	14.825.672.073	463.774.128	75.884.908.811
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	19.584.030.809	661.164.157	14.391.369.601	455.524.119	35.092.088.677
Tăng trong năm	1.522.598.821	15.599.997	434.302.472	8.250.009	1.980.751.299
Trích khấu hao	1.522.598.821	15.599.997	434.302.472	8.250.009	1.980.751.299
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/9/2025	21.106.629.630	676.764.154	14.825.672.073	463.774.128	37.072.839.976
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/9/2025	38.731.105.390	80.963.445	-	-	38.812.068.835
Tại ngày 01/01/2025	44.062.948.975	96.563.442	434.302.472	8.250.009	44.602.064.907

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<div>Quyền sử dụng đất</div> <div>VND</div>	<div>Bản quyền, bằng sáng chế</div> <div>VND</div>	<div>Tổng cộng</div> <div>VND</div>
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong năm		-	-
Thanh lý, nhượng bán	-		-
Tại ngày 30/9/2025	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			-
Tại ngày 01/01/2025	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			-
Thanh lý, nhượng bán			-
Tại ngày 30/9/2025	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			-
Tại ngày 30/9/2025	-	-	-
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-

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 01/01/2025	-	-	166.483.792.304	-
Tăng mua mới				
Tăng do chuyển TSCĐ sang BDS đầu tư			3.809.244.773	
Tăng do sửa chữa hoàn thành	-	-		-
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/9/2025	-	-	170.293.037.077	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	-	-	26.803.104.237	-
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	4.072.650.297	-
Giảm do thanh lý			-	
Tăng do phân loại lại	-	-		-
Tại ngày 30/9/2025	-	-	30.875.754.534	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 30/9/2025	-	-	139.417.282.543	-
Tại ngày 01/01/2025	-	-	139.680.688.067	-

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm (bù trừ VAT đầu vào)	Số đã thực nộp trong năm	30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.109.955.715	128.572.000	195.421.701	1.043.106.014
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.503.757.936	5.999.925.711	13.734.664.865	18.769.018.782
Thuế thu nhập cá nhân	2.246.384.742	537.263.270	-	2.783.648.012
Thuế khác	6.808.835.861	3.000.000	47.209.780	6.764.626.081
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.363.986.377	1.954.560.156	1.017.574.056	2.300.972.477
	38.032.920.631	8.623.321.137	14.994.870.402	31.661.371.366

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công
 Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
 đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	23.935.000.000	-	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	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (4)	3.600.000.000	-	-	-
	23.935.000.000	-	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.

(4) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 05 tháng số 122/2025/21103 ngày 30/06/2025 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Hoàn Kiếm, lãi suất 1,9%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn	0	-	0	-
- 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 góp vốn vào các đơn vị khác	440.500.000.000	-424.249.737	440.500.000.000	-424.249.737
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị Giao thông	39.000.000.000	-	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	-	45.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Cộng	490.500.000.000	-424.249.737	490.500.000.000	-424.249.737

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

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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	-	-	30.378.506.071	-	-	46.078.506.071
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	31.517.573.214	-	-	31.517.573.214
Phân phối lợi nhuận				(1.139.067.143)			(1.139.067.143)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phần		-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	(8.915.770.955)	(15.700.000.000)	-	(24.615.770.955)
Giảm khác	-		-	(8.915.770.955)	(15.700.000.000)	-	(24.615.770.955)
Tại ngày 31/12/2024	687.694.100.000	73.121.759.196	-	82.509.672.824	70.379.474.239	1.602.255.027	915.307.261.286
Tại ngày 01/01/2025	687.694.100.000	73.121.759.196	-	82.509.672.824	70.379.474.239	1.602.255.027	915.307.261.286
Tăng trong năm	-	-	-	8.478.673.673	-	-	8.478.673.673
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	8.478.673.673	-	-	8.478.673.673
Tăng khác				-			-
Giảm trong năm	-	-	-	4.025.631.102	-	-	4.025.631.102
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	2.875.450.787	-	-	2.875.450.787
Trích quỹ phúc lợi				1.150.180.315			1.150.180.315
Tại ngày 30/9/2025	687.694.100.000	73.121.759.196	-	86.962.715.395	70.379.474.239	1.602.255.027	919.760.303.857

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
Phường Định Công, thành phố Hà Nội

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**23. DOANH THU**

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 30/9/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 30/9/2024</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	472.710.353.930	553.683.060.570
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	80.690.597.544	7.956.487.273
Doanh thu hoạt động bán hàng hóa	106.904.446.186	207.197.422.444
Khác	8.419.295.819	6.192.414.126
	668.724.693.479	775.029.384.413

24. GIÁ VỐN

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 30/9/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 30/9/2024</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	414.707.618.858	519.696.246.399
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	66.895.921.570	6.804.549.863
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	105.888.661.430	207.046.272.552
Khác	3.881.302.905	3.988.255.594
	591.373.504.763	737.535.324.408

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 30/9/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 30/9/2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	6.676.424.684	7.905.000.446
Khác		30.912.500.000
	6.676.424.684	38.817.500.446

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 30/9/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 30/9/2024</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	41.310.525.601	46.407.393.259
Khác	-	164.957.394
	41.310.525.601	46.572.350.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

27. THU NHẬP KHÁC

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 30/9/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 30/9/2024</u>
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	760.152.626	3.510.130.177
Khác	3.539.025.100	38.481.186
	<u>4.299.177.726</u>	<u>3.548.611.363</u>

28. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 30/9/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 30/9/2024</u>
	VND	VND
Các khoản bị phạt khác		96.601.250
Khác	76.275.944	1.577.024.706
	<u>76.275.944</u>	<u>1.673.625.956</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2¹

Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
Phường Định Công Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 30/9/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025			Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024		
	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	12.927.195.833	2.236.460.353	15.163.656.186	12.884.092.395	1.151.937.410	14.036.029.805
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế						
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước			-			-
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	13.867.350.723	968.621.646	14.835.972.369	16.580.740.096		16.580.740.096
Thu nhập chịu thuế	26.794.546.556	3.205.081.999	29.999.628.555	29.464.832.491	1.151.937.410	30.616.769.901
Thuế suất hiện hành (*)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	5.358.909.311	641.016.400	5.999.925.711	5.892.966.498	230.387.482	6.123.353.980
1% Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS	(685.056.802)		(685.056.802)	220.569.723		220.569.723
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	4.673.852.509	641.016.400	5.314.868.909	6.113.536.221	230.387.482	6.343.923.703
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp	4.673.852.509	641.016.400	5.314.868.909	6.113.536.221	230.387.482	6.343.923.703

Người lập biểu

Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Hà Nội, Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng