

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

QUÝ IV – NĂM 2024

--- Hà Nội - 2025 ---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.158.552.815.986	2.211.930.804.071
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	197.195.999.369	186.676.554.129
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		220.118.300.000	21.635.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.835.000.000	21.635.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.389.616.259.227	1.583.061.213.732
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	553.092.160.580	772.472.527.505
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		391.023.201.634	501.867.626.577
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		127.367.821.170	60.573.890.381
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	397.945.070.010	315.270.382.919
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(79.811.994.167)	(67.123.213.650)
IV. Hàng tồn kho	140		341.088.157.536	400.711.266.562
1. Hàng tồn kho	141	8	341.088.157.536	400.711.266.562
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.534.099.854	19.846.769.648
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	9.303.254.628	11.022.401.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		464.797.196	7.999.228.404
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		766.048.030	825.140.090
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		632.417.856.463	561.775.547.916
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		48.282.029.160	57.572.133.307
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	48.282.029.160	57.572.133.307
- Nguyên giá	222		114.093.812.363	115.814.814.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.811.783.203)	(58.242.680.883)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	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)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		440.811.650.818	359.698.771.641
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		735.900.555	108.013.021.378
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	440.500.000.000	252.110.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.643.488.418	9.930.154.633
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	626.838.198	1.146.121.098
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.016.650.220	8.784.033.535
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.790.970.672.449	2.773.706.351.987

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, Hà Nội

Mẫu B 01- DN

Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.860.596.397.304	1.882.230.375.807
I. Nợ ngắn hạn	310		1.492.033.673.270	1.765.101.580.934
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	369.188.882.331	397.400.893.998
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	341.867.503.460	323.735.020.551
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	38.677.719.336	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	19	50.084.982.655	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	20	49.698.061.802	66.046.428.248
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	634.517.382.752	786.402.027.036
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		827.049.022	7.461.572.004
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.805.024.455	4.367.220.703
II. Nợ dài hạn	330		368.562.724.034	117.128.794.873
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		30.070.993.584	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		8.344.174.206	28.367.241.771
3. Phải trả dài hạn khác	337		118.304.438.356	370.696.624
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	206.410.794.889	88.009.199.344
5. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342		5.432.322.999	381.657.134
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	23	930.374.275.145	891.475.976.180
I. Vốn chủ sở hữu	410		930.374.275.145	891.475.976.180
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.121.759.196	73.121.759.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		71.444.834.060	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		80.281.771.917	34.977.899.586
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		24.923.061.488	20.739.560.297
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		55.358.710.429	14.238.339.289
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.229.554.945	22.635.128.311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.790.970.672.449	2.773.706.351.987

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 HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh			Từ ngày 01/01/2024	Từ ngày 01/01/2023
			QUÝ 4/2024	QUÝ 4/2023	Đến ngày 31/12/2024	Đến ngày 31/12/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	395.666.551.350	339.017.857.214	1.233.029.252.986	1.088.148.710.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		395.666.551.350	339.017.857.214	1.233.029.252.986	1.088.148.710.818
4. Giá vốn hàng bán	11	25	317.812.005.942	312.909.185.200	1.091.374.166.237	967.378.600.787
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		77.854.545.408	26.108.672.014	141.655.086.749	120.770.110.031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	543.576.556	29.033.420.970	39.836.775.727	44.447.182.294
7. Chi phí tài chính	22	27	17.705.929.588	16.510.820.320	64.586.709.758	63.573.939.416
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		17.705.929.588	16.510.820.320	64.428.326.195	62.967.446.005
Lãi lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		(4.551.631)	250.769.418	-	9.281.579
8. Chi phí bán hàng	25		5.136.064.922	-	5.136.064.922	11.274.545
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		28.275.825.153	34.900.121.531	67.634.118.904	75.741.736.100
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		27.275.750.670	3.981.920.551	44.134.968.892	25.899.623.843
11. Thu nhập khác	31	29	3.696.414.591	4.645.778.367	31.408.872.789	5.240.087.530
12. Chi phí khác	32	30	2.024.942.903	657.463.040	3.958.906.303	9.025.927.539
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		1.671.471.688	3.988.315.327	27.449.966.486	(3.785.840.009)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		28.947.222.358	7.970.235.878	71.584.935.378	22.113.783.834
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	3.647.071.864	4.119.588.412	10.443.569.149	5.507.300.707
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		434.294.308	426.854.058	5.767.383.315	1.268.754.165

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					
17. (60 = 50 - 51 - 52)	60	24.865.856.186	3.423.793.408	55.373.982.914	15.337.728.962
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	24.909.567.638	3.086.938.938	55.358.710.429	14.237.035.694
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62	(43.711.452)	336.854.470	15.272.485	1.100.693.268
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 32	445	90	816	273
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Theo phương pháp gián tiếp

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		62.669.164.423	22.113.783.834
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		11.896.205.500	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		(34.029.518.027)	(11.198.363.349)
- Chi phí lãi vay	06		64.428.326.195	62.967.446.005
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		117.652.958.608	101.448.026.000
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		375.156.541.428	(246.716.212.518)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		47.619.281.229	(82.199.478.974)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		51.033.435.540	53.375.317.552
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.935.737.518	1.641.491.721
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(198.283.300.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(69.863.793.516)	(54.425.269.134)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.696.109.625)	(9.972.024.214)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- 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		318.853.487.791	(240.854.573.833)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(7.712.301.085)	(449.069.102)
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	72.727.272
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(90.830.000.000)	(31.250.000.000)
3. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		7.406.069.211	30.643.684.608
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(413.012.199.478)	(43.260.393.877)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		200.165.299.986	48.900.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.796.303.404	3.623.011.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(300.186.827.962)	8.279.959.950
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		15.700.000.000	200.902.800.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		978.170.327.774	956.833.452.044
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.002.017.542.363)	(742.999.819.136)
4. Trả tiền nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(971.740)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.147.214.589)	414.735.461.168
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		10.519.445.240	182.160.847.285
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		186.676.554.129	4.515.706.844
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		197.195.999.369	186.676.554.129

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Hoàng Việt Thanh



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

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

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.

**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, buru 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 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

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

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

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền		31/12/2024	01/01/2024
- Tiền mặt		286.071.330	349.876.375
- Tiền gửi ngân hàng		34.189.928.039	15.126.677.754
- Các khoản tương đương tiền		162.720.000.000	171.200.000.000
Cộng		197.195.999.369	186.676.554.129

6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn		31/12/2024	01/01/2024
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty		57.541.291.505	61.435.658.898
Công ty CP Đầu tư MST - CT TTTM DV & căn hộ I Tower Quy Nhơn		140.674.788.018	58.541.291.505
Các khoản phải thu khách hàng khác		354.876.081.057	652.495.577.102
Cộng		553.092.160.580	772.472.527.505

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác		31/12/2024	01/01/2024
- Phải thu các dự án đầu tư		43.600.000.000	42.600.000.000
- Phải thu về lãi dự thu		18.260.673.774	17.150.644.511
- Phải thu khác		336.084.396.236	255.519.738.408
Cộng		397.945.070.010	315.270.382.919

8 - Hàng tồn kho		31/12/2024	01/01/2024
- Công cụ, dụng cụ			1.091.788.817
- Chi phí SX, KD dở dang		338.380.124.536	396.911.444.745
- Hàng hoá bất động sản		2.708.033.000	2.708.033.000
- Khác			
Cộng		341.088.157.536	400.711.266.562

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, Hà Nội

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31/12/2024	01/01/2024
- Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng		229.500.000.000	127.110.000.000
- Công ty CP Bất động sản Đô Thành		125.000.000.000	125.000.000.000
- Công ty Cổ phần Trường Xuân Lộc		45.000.000.000	
- Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao Thông		39.000.000.000	
- Công ty Cổ phần PCCC VINA2		2.000.000.000	
Cộng		440.500.000.000	252.110.000.000

17 - Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn		31/12/2024	01/01/2024
- Dự án Kim Văn - Biệt thự TT2		-	5.808.703.225
- Dự án Quang Minh		15.064.303.522	14.731.374.922
- Các dự án khác		326.803.199.938	303.194.942.404
Cộng		341.867.503.460	323.735.020.551

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn		31/12/2024	01/01/2024
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp		48.012.722.458	130.411.810.261
- Các khoản trích trước khác		2.072.260.197	3.122.546.641
Cộng		50.084.982.655	133.534.356.902

20 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

a) Phải trả ngắn hạn khác		31/12/2024	01/01/2024
Lãi vay, lãi trái phiếu		10.558.468.264	15.993.935.585
Bảo trì VP		4.196.543.761	2.945.940.397
- Khác		34.943.049.777	47.106.552.266
Cộng		49.698.061.802	66.046.428.248

21 - Vay và nợ ngắn hạn		31/12/2024	01/01/2024
Vay và nợ ngắn hạn			
- Vay ngắn hạn ngân hàng		576.236.890.787	488.004.699.602
- Vay ngắn hạn tổ chức+Cá nhân		58.280.491.965	72.082.710.997
- Trái phiếu phát hành		-	226.314.616.437
Cộng		634.517.382.752	786.402.027.036

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐTMT Kim Văn Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội

22 - Vay và nợ dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
- Vay cá nhân	520.000.000	520.000.000
-Vay ngân hàng, tổ chức	205.890.794.889	87.489.199.344
Số dư vay dài hạn	206.410.794.889	88.009.199.344

24 - Doanh thu	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM	1.130.922.132.871	1.046.888.172.596
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	70.118.281.700	14.727.385.766
- Khác	31.988.838.415	26.533.152.456
Cộng	1.233.029.252.986	1.088.148.710.818

25 - Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Giá vốn hoạt động xây lắp + TM	1.063.188.293.167	946.265.474.763
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	10.610.889.141	12.298.145.823
- Khác	17.574.983.929	8.814.980.201
Cộng	1.091.374.166.237	967.378.600.787

26 - Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.590.105.727	8.416.354.498
- Khác	246.670.000	36.030.827.796
Cộng	39.836.775.727	44.447.182.294

Đơn vị tính: VND

27 - Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	64.428.326.195	62.810.779.339
- Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ+ Chi phí khác	158.383.563	763.160.077
Cộng	64.586.709.758	63.573.939.416

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, Hà Nội

29 - Thu nhập khác	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Thu nhập từ bán thanh lý/phế liệu		72.727.272
- Hoàn nhập dự phòng BH công trình	6.991.002.227	
- Thu nhập khác	24.417.870.562	594.309.163
Cộng	31.408.872.789	5.240.087.530

30 - Chi phí khác	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Thanh lý CCDC		
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)	2.553.462.899	7.715.270.848
- Chi phí khác	1.405.443.404	1.310.656.691
Cộng	3.958.906.303	9.025.927.539

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ	55.358.710.429	14.237.035.694
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	67.881.459	52.185.711
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	816	273

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, Hà Nội

Đơn vị: VND

9 - Chi phí trả trước ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ				-	-
- Chi phí khác	11.022.401.154	(1.719.146.526)			9.303.254.628
Cộng	11.022.401.154	(1.719.146.526)	-	-	9.303.254.628

10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2024	66.236.944.606	32.749.761.201	15.812.070.255	1.016.038.128	115.814.814.190
Tăng trong năm	-	104.000.000	1.020.047.636	-	1.124.047.636
Mua sắm		104.000.000	1.020.047.636		1.124.047.636
Tăng khác					-
Giảm trong năm	2.845.049.463	-	-	-	2.845.049.463
Chuyển sang bất động sản đầu tư	2.845.049.463				2.845.049.463
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2024	63.391.895.143	32.853.761.201	16.832.117.891	1.016.038.128	114.093.812.363
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2024	16.175.265.251	27.671.164.243	13.662.628.746	733.622.643	58.242.680.883
Tăng trong năm	3.764.170.766	2.720.946.094	1.108.579.640	277.091.576	7.870.788.076
Trích khấu hao	3.764.170.766	2.720.946.094	1.108.579.640	277.091.576	7.870.788.076
Chuyển từ bất động sản đầu tư					-
Giảm trong năm	301.685.756	-	-	-	301.685.756
Chuyển sang bất động sản đầu tư	301.685.756				301.685.756
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2024	19.637.750.261	30.392.110.337	14.771.208.386	1.010.714.219	65.811.783.203
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2024	50.061.679.355	5.078.596.958	2.149.441.509	282.415.485	57.572.133.307
Tại ngày 31/12/2024	43.754.144.882	2.461.650.864	2.060.909.505	5.323.909	48.282.029.160

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, Hà Nội

11 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2024	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 31/12/2024	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-	-

12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị: VND

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	157.050.489.392	9.433.302.912		166.483.792.304
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	22.476.001.057	4.327.103.180		26.803.104.237
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	134.574.488.335			139.680.688.067

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐTMT Kim Văn Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội

15 - Chi phí trả trước dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	1.146.121.098		519.282.900		626.838.198
- Chi phí khác	-				-
Cộng	1.146.121.098	-	519.282.900	-	626.838.198

16 - Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP 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 CP Kim loại và Công nghiệp Stavian	4.213.943.191	4.213.943.191	52.497.004.660	52.497.004.660
Công ty CP Picons VN	21.878.195.318	21.878.195.318	24.606.615.452	24.606.615.452
Công ty CP thép và Vật tư XD	2.703.675.373	2.703.675.373	15.911.510.876	15.911.510.876
Các nhà cung cấp khác	308.033.267.943	308.033.267.943	293.605.872.216	293.605.872.216
Cộng	369.188.882.331	369.188.882.331	397.400.893.998	397.400.893.998

18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	3.673.477.696	3.702.205.295	5.347.562.957	2.028.120.034
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.134.928.497	14.038.987.291	7.065.929.916	26.107.985.872
Thuế thu nhập cá nhân	4.728.854.177	2.389.446.627	4.749.509.612	2.368.791.192
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	10.058.309.324	8.826.680.736	10.712.167.822	8.172.822.238
Cộng	37.595.569.694	28.957.319.949	27.875.170.307	38.677.719.336

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐTMT Kim Văn Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Hà Nội

23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2024	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 kỳ	200.000.000.000	(97.200.000)			-	1.000.000.000	200.902.800.000
Lợi nhuận trong năm					14.237.035.694	1.100.693.268	15.337.728.962
Tăng khác					1.303.595		1.303.595
Tại ngày 31/12/2023	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
Tại ngày 01/01/2024	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
Phát hành cổ phiếu Esop	15.700.000.000						15.700.000.000
Lợi nhuận trong năm					55.358.710.429	15.272.485	55.373.982.914
Giảm trong năm	-	-	(15.700.000.000)	-			(15.700.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi			(15.700.000.000)		(1.139.067.143)		(16.839.067.143)
-Thoái vốn tại công ty con						(6.420.845.851)	(6.420.845.851)
- Giảm khác					(8.915.770.955)		(8.915.770.955)
Tại ngày 30/09/2024	687.694.100.000	73.121.759.196	71.444.834.060	1.602.255.027	80.281.771.917	16.229.554.945	930.374.275.145

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Tỷ lệ %</i>	<i>Đầu năm</i>	<i>Tỷ lệ %</i>
- Ông Đỗ Trọng Quỳnh	36.231.020.000	5,27%	36.231.020.000	5,39%
- Công ty CP Đầu tư MST	248.680.000.000	36,16%	248.680.000.000	37,01%
- Các cổ đông khác	402.783.080.000	58,57%	387.083.080.000	57,60%
Cộng	687.694.100.000	100%	671.994.100.000	100%

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, Hà Nội

* Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	-
c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Năm trước
+ Vốn góp đầu năm	671.994.100.000	671.994.100.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	15.700.000.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	687.694.100.000	671.994.100.000
- Cổ tức đã chia		
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ trước		
- Cổ tức đã chia bằng tiền		
d- Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-
đ- Cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.769.410	67.199.410
+ Cổ phiếu phổ thông	68.769.410	67.199.410
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.769.410	67.199.410
+ Cổ phiếu phổ thông	68.769.410	67.199.410
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000

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, Hà Nội

31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	10.009.050.161	4.657.171.794
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	434.518.988	850.128.913
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	10.443.569.149	5.507.300.707

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

