

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105895 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003 và được thay đổi lần thứ 28 ngày 14 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Gò Đanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Việt Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 của Bộ Tài chính về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Vũ Trọng Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Số: 20061/2025/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét 2410 – soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ vào kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Thuyết minh số 4.6 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, trong đó trình bày khoản đặt cọc tại ngày cuối kỳ của Công ty cho ông Nguyễn Thanh Tuyên với số tiền 150.000.000.000 VND để đảm bảo cho việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Hải Nhân.
- Thuyết minh số 6.4 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, trong đó trình bày về thông tin các vụ kiện mà Công ty đang có tranh chấp, chờ phán quyết của Tòa án.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận của chúng tôi nêu trên.



Đỗ Thị Thanh Huyền

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2421-283-2024-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.269.624.143.304	2.157.332.863.622
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	44.968.323.703	197.195.999.369
1. Tiền	111		44.618.323.703	34.475.999.369
2. Các khoản tương đương tiền	112		350.000.000	162.720.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	222.218.300.000	220.118.300.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	198.283.300.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.935.000.000	21.835.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.607.775.075.967	1.387.029.310.985
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	573.841.059.331	549.813.357.562
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	606.421.653.171	391.013.228.394
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	94.901.821.170	127.367.821.170
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	413.052.493.829	398.646.898.026
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(80.441.951.534)	(79.811.994.167)
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	373.899.238.340	342.455.153.414
1. Hàng tồn kho	141		373.899.238.340	342.455.153.414
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.763.205.294	10.534.099.854
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	15.845.853.252	9.303.254.628
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.158.628.396	464.797.196
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	758.723.646	766.048.030
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		626.501.220.929	632.370.804.450
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		46.274.483.865	49.474.378.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	46.274.483.865	49.474.378.685
- Nguyên giá	222		114.748.555.810	114.748.555.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.474.071.945)	(65.274.177.125)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	137.338.939.583	139.680.688.067
- Nguyên giá	231		166.483.792.304	166.483.792.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.144.852.721)	(26.803.104.237)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	440.075.750.263	440.075.750.263
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		440.500.000.000	440.500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		(424.249.737)	(424.249.737)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.812.047.218	3.139.987.435
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	1.247.578.218	522.651.641
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.564.469.000	2.617.335.794
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.896.125.364.233	2.789.703.668.072

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.961.321.226.653	1.858.570.474.803
I. Nợ ngắn hạn	310		1.592.051.777.877	1.494.500.832.423
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	366.995.420.618	369.077.444.767
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	435.678.378.337	338.690.164.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	36.406.236.566	39.238.745.077
4. Phải trả người lao động	314		4.237.573.929	4.213.134.651
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	36.686.788.208	54.578.064.309
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	153.932.806
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	60.162.513.266	50.399.889.818
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	648.279.660.000	634.517.382.752
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.17	66.896.396	827.049.022
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.538.310.557	2.805.024.455
II. Nợ dài hạn	330		369.269.448.776	364.069.642.380
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	25.334.229.963	25.577.911.930
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		8.096.459.950	8.344.174.206
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	118.304.438.356	118.304.438.356
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	212.101.997.508	206.410.794.889
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.17	5.432.322.999	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		934.804.137.580	931.133.193.269
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	934.804.137.580	931.133.193.269
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		687.694.100.000	687.694.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		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		85.882.729.288	82.116.796.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		77.732.684.537	24.607.780.313
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.150.044.751	57.509.015.738
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.123.819.830	16.218.808.756
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.896.125.364.233	2.789.703.668.072

Người lập biểu
Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	492.962.681.353	514.420.824.690
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		748.144.425	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		492.214.536.928	514.420.824.690
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	428.724.957.133	476.069.875.257
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		63.489.579.795	38.350.949.433
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.869.610.801	35.271.874.708
7. Chi phí tài chính	22	5.4	29.079.754.313	33.334.791.436
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		29.079.754.313	33.334.791.436
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	4.245.973
9. Chi phí bán hàng	25		1.502.607.062	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	28.414.055.094	28.014.366.838
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		10.362.774.127	12.277.911.840
12. Thu nhập khác	31	5.6	4.571.765.293	25.132.905.704
13. Chi phí khác	32	5.7	153.812.132	1.869.296.482
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		4.417.953.161	23.263.609.222
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.780.727.288	35.541.521.062
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	5.553.311.198	5.612.778.060
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.052.866.794	5.091.868.081
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.174.549.296	24.836.874.921
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		8.150.044.751	24.950.516.044
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	61		24.504.545	(113.641.123)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	120	371



Người lập biểu
Cao Hồng Lê



Kế toán trưởng
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.780.727.288	35.541.521.062
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		5.541.643.304	5.862.522.321
Các khoản dự phòng	03		629.957.367	1.750.643.856
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.869.610.801)	(34.219.760.082)
Chi phí lãi vay	06		29.079.754.313	33.167.612.074
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.162.471.471	42.102.539.231
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(256.270.641.873)	224.258.014.169
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.444.084.926)	(48.068.519.147)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		85.644.719.149	(32.016.849.198)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7.267.525.201)	(1.222.035.344)
Tiền lãi vay đã trả	14		(27.269.163.718)	(27.110.282.074)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.101.949.953)	(3.655.767.794)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.292.345.000)	(1.367.763.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(204.838.520.051)	152.919.336.452
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.600.000.000)	(74.300.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		34.966.000.000	8.706.069.211
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(256.860.635.035)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		-	66.212.799.986
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.792.237.773	3.305.225.149
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		33.158.237.773	(252.936.540.689)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		399.419.934.135	470.135.840.405
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(379.966.454.268)	(338.884.963.633)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(873.255)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		19.452.606.612	131.250.876.772

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(152.227.675.666)	31.233.672.535
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		197.195.999.369	186.676.554.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		44.968.323.703	217.910.226.664

Người lập biểu
Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc
Vũ Trọng Hùng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

2/3/10C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105895 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003 và được thay đổi lần thứ 28 ngày 14 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp. **Error! Reference source not found.**

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 282 người (ngày 01 tháng 01 năm 2025: 263 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ, hoạt động chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Công ty có các Công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2025 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư khác của Công ty tại ngày 30/06/2025:

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

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

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

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đảm bảo tính so sánh thông tin.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

3.3. Hợp nhất kinh doanh

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

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

3.4. Lợi thế thương mại

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

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

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

3.5. Lãi từ giao dịch mua rẻ

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

3.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.7. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

3.8. Các khoản phải thu

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

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

3.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

3.10. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

3.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

Loại tài sản cố định
Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm
30 - 50 năm

3.13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bán hàng

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

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

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

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

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

3.15. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

3.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

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

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 1% doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

3.19. Vốn chủ sở hữu

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

3.20. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

3.21. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính**Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.22. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

3.23. Chi phí bán hàng

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

3.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.25. Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

3.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	346.547.773	286.071.330
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.271.775.930	34.189.928.039
Các khoản tương đương tiền	350.000.000	162.720.000.000
	44.968.323.703	197.195.999.369

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Chứng khoán kinh doanh

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

4.2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	23.935.000.000	23.935.000.000	21.835.000.000	21.835.000.000
	23.935.000.000	23.935.000.000	21.835.000.000	21.835.000.000

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,9%/năm đến 5,05%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận cấp tín dụng của các Ngân hàng cho Công ty tại ngày 30/06/2025

4.2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	124.342.013.623	140.674.788.018
Công ty Cổ phần Bigcity Việt Nam	59.349.606.272	4.598.705.208
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô Thị T&T	36.437.302.020	38.141.622.172
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	54.929.786.026	57.541.291.505
Phải thu các khách hàng khác	298.782.351.390	308.856.950.659
	573.841.059.331	549.813.357.562
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	136.234.678.415	152.193.634.197

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	118.699.360.801	92.719.360.800
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 Tập đoàn Vivaland	81.323.833.243	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại Kim khí Bảo Thắng	98.089.604.089	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	213.836.238.766	203.821.251.322
	606.421.653.171	391.013.228.394
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	181.682.905.052	157.702.905.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ông Phạm Minh Tuấn (1)	11.100.000.000	11.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành (2)	23.137.821.170	30.237.821.170
Công ty Cổ phần Điện nước Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	-
Ông Lại Văn Sang (3)	14.934.000.000	19.700.000.000
Ông Tạ Đăng Khoa (3)	11.900.000.000	21.000.000.000
Ông Vũ Thiệu Nam (3)	6.300.000.000	19.300.000.000
Ông Vũ Thế Nghĩa (4)	12.100.000.000	12.100.000.000
Bà Đinh Thị Hương (4)	2.500.000.000	2.500.000.000
Bà Nguyễn Ánh Tuyết (4)	7.430.000.000	7.430.000.000
Ông Đỗ Trọng Cường	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội (5)	4.000.000.000	4.000.000.000
	94.901.821.170	127.367.821.170
Phải thu về cho vay với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	23.637.821.170	30.237.821.170

(1) Cho Ông Phạm Minh Tuấn vay theo Hợp đồng số 050923/2023/VINA2-HĐV ngày 05/09/2023, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 9%/năm. Theo Phụ lục 01 ngày 05/09/2024, khoản cho vay được gia hạn đến ngày 04/08/2025. Tài sản đảm bảo là Bất động sản thuộc sở hữu ông Nguyễn Trung Thành và bà Nguyễn Thanh Mai. Hiện tài sản này đang được Công ty thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

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

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

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

(3) Cho các cá nhân vay với thời hạn cho vay 11 tháng (từ ngày 26/05/2024 đến ngày 26/05/2025) và được gia hạn đến ngày 25/06/2025; lãi suất cho vay 9%/năm; Tài sản đảm bảo là cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 của các bên thứ ba, toàn bộ số cổ phần này đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Eurocapital.

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

(5) Cho Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển đô thị và hạ tầng Hà Nội vay với thời gian cho vay không quá 12 tháng; lãi suất cho vay 7%/năm; mục đích cho vay là để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Hình thức bảo đảm là tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi dự thu	23.807.682.580	-	20.726.760.514	-
Tạm ứng	50.045.711.090	-	39.480.372.220	-
Ký cược, ký quỹ	3.593.745.140	-	4.694.899.721	-
Đặt cọc mua cổ phần Công ty Hải Nhân cho ông Nguyễn Thanh Tuyên (1)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Phải thu các đội thu công	77.312.554.127	(47.862.608.324)	75.656.142.849	(47.623.604.492)
Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, TP. Hạ Long" (2)	14.600.000.000	-	14.600.000.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	86.175.000.000	-	86.175.000.000	-
+ Bà Trần Thị Quỳnh	8.350.000.000	-	8.350.000.000	-
+ Bà Nguyễn Tú Phương	64.775.000.000	-	64.775.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Thanh Nga	13.050.000.000	-	13.050.000.000	-
Phải thu khác	7.517.800.892	(35.057.576)	7.313.722.722	(35.057.576)
	413.052.493.829	(47.897.665.900)	398.646.898.026	(47.658.662.068)
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	170.542.559.702		169.422.899.938	

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

(2) Góp vốn theo Thỏa thuận nguyên tắc số 085/2018/TTNT-ĐT ngày 03/04/2018 về việc thực hiện Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, TP. Hạ Long ("Dự án"). Công ty tham gia góp vốn đầu tư vào Dự án với tỷ lệ 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

4.7. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn
Công nợ phải thu khách hàng	40.290.412.956	7.711.069.746		41.431.344.865	9.278.012.766	
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	12.402.916.702	-	Trên 3 năm	12.402.916.702	-	Trên 3 năm
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	6.635.960.678	3.317.980.339	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	6.635.960.678	3.318.980.339	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8.922.407.498	3.314.976.677	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	8.339.574.676	4.101.672.996	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam	3.713.302.610	-	Trên 3 năm	3.713.302.610	-	Trên 3 năm
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hoa Lư	-	-		3.713.384.245	1.857.359.431	Từ 2 năm đến dưới 3 năm
- Các khách hàng khác	8.615.825.468	1.078.112.730	Từ 2 năm đến trên 3 năm	6.626.205.954	-	Trên 3 năm
Công nợ phải thu khác	47.862.608.324	-		47.862.607.971	203.945.903	
- Các đội thi công xây dựng	47.862.608.324	-	Trên 3 năm	47.862.607.971	203.945.903	Từ 1 năm đến trên 3 năm
	88.153.021.280	7.711.069.746		89.293.952.836	9.481.958.669	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	371.191.205.340	-	339.747.120.414	-
Hàng hóa	2.708.033.000	-	2.708.033.000	-
	373.899.238.340	-	342.455.153.414	-

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Kim Văn, Kim Lũ	40.207.400.605	40.198.170.844
Dự án Quang Minh	8.354.668.252	6.121.048.642
Dự án Đề Đông Quy Nhơn	207.098.251.864	230.746.987.799
Công trình Trung tâm chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai	19.364.947.107	22.117.873.358
Dự án Khu đô thị mới Trung Minh A	34.361.264.074	13.374.333.062
Dự án Khu dân cư Đô thị TP Điện Biên	9.852.111.683	-
Dự án Tổ hợp Giải trí Du lịch Vân Đồn	13.491.122.820	-
Các công trình, dự án đầu tư khác	38.461.438.935	27.188.706.709
	371.191.205.340	339.747.120.414

4.9. Chi phí trả trước

4.9.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí bán hàng Dự án VINA2 Panorama Quy Nhơn	15.173.197.844	9.295.742.001
Công cụ dụng cụ xuất dùng	56.787.408	7.512.627
Chi phí chờ phân bổ	615.868.000	-
	15.845.853.252	9.303.254.628

4.9.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	29.803.230	12.195.211
Chi phí giàn giáo, cốp pha	1.077.698.519	359.437.665
Chi phí sửa chữa	140.076.469	151.018.765
	1.247.578.218	522.651.641

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	63.944.479.784	33.034.883.007	17.082.117.891	687.075.128	114.748.555.810
Số dư cuối kỳ	63.944.479.784	33.034.883.007	17.082.117.891	687.075.128	114.748.555.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	19.881.530.800	29.775.946.170	14.937.875.036	678.825.119	65.274.177.125
Khấu hao trong kỳ	1.757.178.585	812.126.603	622.339.623	8.250.009	3.199.894.820
Số dư cuối kỳ	21.638.709.385	30.588.072.773	15.560.214.659	687.075.128	68.474.071.945
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	44.062.948.984	3.258.936.837	2.144.242.855	8.250.009	49.474.378.685
Tại ngày cuối kỳ	42.305.770.399	2.446.810.234	1.521.903.232	-	46.274.483.865

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 38.435.058.114 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 40.575.931.662 VND).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30 tháng 06 năm 2025 là 51.910.435.003 VND (tại 01 tháng 01 năm 2025 là 35.075.417.334 VND).

4.11. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	166.483.792.304	166.483.792.304
Số dư cuối kỳ	166.483.792.304	166.483.792.304
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	26.803.104.237	26.803.104.237
Trích khấu hao trong kỳ	2.341.748.484	2.341.748.484
Số dư cuối kỳ	29.144.852.721	29.144.852.721
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	139.680.688.067	139.680.688.067
Tại ngày cuối kỳ	137.338.939.583	137.338.939.583

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 46.205.563.062 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 47.111.615.886 VND).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

4.12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	26.770.046.574	26.770.046.574	32.359.800.506	32.359.800.506
Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	62.090.687.576	62.090.687.576	4.213.943.191	4.213.943.191
Công ty Cổ phần Picons Việt Nam	15.015.935.059	15.015.935.059	21.878.195.318	21.878.195.318
Các nhà cung cấp khác	263.118.751.409	263.118.751.409	310.625.505.752	310.625.505.752
	366.995.420.618	366.995.420.618	369.077.444.767	369.077.444.767
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	8.082.708.775		8.112.736.566	

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	42.665.000.000	-
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng Khu vực huyện Bình Chánh	40.296.000.000	-
Công ty TNHH Huan Yu Automation Vina	2.709.555.723	27.620.153.970
Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	24.078.492.118	24.078.492.118
Công ty TNHH Thương mại Central Park	24.244.984.238	32.233.739.623
Công an tỉnh Kon Tum	2.702.000.000	29.722.000.000
Người mua trả tiền theo tiến độ Dự án VINA2 Panorama Quy Nhơn	166.574.360.108	164.123.054.027
Các khoản người mua trả tiền trước khác	132.407.986.150	60.912.725.028
	435.678.378.337	338.690.164.766
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	42.665.000.000	62.500.000

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

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.870.854.250	377.791.877	665.070.210	1.250.929.557	1.286.865.660	379.662.634
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.855.734.864	388.256.153	5.869.505.659	8.940.170.531	23.775.874.851	379.061.012
Thuế thu nhập cá nhân	2.339.333.725	-	486.733.822	50.973.899	2.775.093.648	-
Tiền thuê đất	1.363.986.377	-	1.305.148.357	1.017.574.056	1.651.560.678	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.808.835.861	-	141.591.649	33.585.781	6.916.841.729	-
	39.238.745.077	766.048.030	8.468.049.697	11.293.233.824	36.406.236.566	758.723.646

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**4.15. Chi phí phải trả****4.15.1. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí thi công dự án Quang Minh	4.493.081.654	4.493.081.654
Dự án Công an tỉnh Kom Tum	10.082.462.979	-
Dự án Greenhill Quy Nhơn	8.376.285.572	-
Dự án VIC Grand Square	2.182.187.687	-
Chi phí thi công Nhà máy bao bì Phủ Lý Hà Nam	-	8.608.789.064
Chi phí thi công Nhà xưởng Huan Yu Automation	-	1.251.541.813
Chi phí thi công TTTM Danko Thái Nguyên	-	1.083.997.183
Chi phí thi công Dự án Trung Minh A	4.431.590.657	-
Chi phí thi công Dự án I Tower Quy Nhơn	2.043.308.879	36.392.126.152
Các khoản chi phí phải trả khác	5.077.870.780	2.748.528.443
	36.686.788.208	54.578.064.309

4.15.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	25.334.229.963	25.577.911.930
	25.334.229.963	25.577.911.930

4.16. Phải trả khác**4.16.1. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	394.781.611	301.488.491
Bảo hiểm xã hội	5.942.382.381	5.369.950.181
Phải trả về cổ phần hoá	14.000.000	14.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.134.800.000	576.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	172.505.310	173.378.565
Lãi vay phải trả	12.331.297.311	10.520.706.716
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.172.746.653	33.444.365.865
+ <i>Phí bảo trì chung cư</i>	4.846.428.612	4.196.543.761
+ <i>Phải trả các đội xây dựng</i>	15.170.447.580	16.607.525.411
+ <i>Phải trả khác</i>	17.155.870.461	12.640.296.693
	60.162.513.266	50.399.889.818

Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan
(chi tiết Thuyết minh số 6.2)

88.854.287

88.854.287

4.16.2. Phải trả dài hạn khác

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

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

4.17. Các khoản dự phòng phải trả**4.17.1. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	Dự phòng bảo hành công trình VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	827.049.022	827.049.022
Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(760.152.626)	(760.152.626)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Số dư cuối kỳ	66.896.396	66.896.396

4.17.2. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng bảo hành công trình VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	5.432.322.999	5.432.322.999
Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Số dư cuối kỳ	5.432.322.999	5.432.322.999

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	634.191.649.419	634.191.649.419	393.472.464.849	379.709.654.268	647.954.460.000	647.954.460.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (1)	510.412.419.250	510.412.419.250	222.084.884.640	232.352.966.414	500.144.337.476	500.144.337.476
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội II (2)	49.997.900.000	49.997.900.000	53.885.194.094	49.997.900.000	53.885.194.094	53.885.194.094
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (3)	9.951.781.407	9.951.781.407	-	-	9.951.781.407	9.951.781.407
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô	1.346.573.602	1.346.573.602	1.499.999.832	2.846.573.434	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Đa (4)	-	-	34.790.127.244	12.791.446.587	21.998.680.657	21.998.680.657
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hồng Hà (5)	2.746.047.880	2.746.047.880	2.001.288.371	2.746.047.880	2.001.288.371	2.001.288.371
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (6)	1.456.435.315	1.456.435.315	16.110.970.668	6.247.719.953	11.319.686.030	11.319.686.030
Vay ngắn hạn cá nhân (7)	58.280.491.965	58.280.491.965	63.100.000.000	72.727.000.000	48.653.491.965	48.653.491.965
Vay dài hạn đến hạn trả	325.733.333	325.733.333	256.266.667	256.800.000	325.200.000	325.200.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	634.517.382.752	634.517.382.752	393.728.731.516	379.966.454.268	648.279.660.000	648.279.660.000

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

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

- + Bất động sản là Tầng bán hầm – Thương mại Dịch vụ, Sảnh Văn phòng - Tầng 1, Tầng 2 đến Tầng 4, Tòa nhà B, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- + Bất động sản là Tầng bán hầm – Thương mại Dịch vụ, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty;
- + Ô tô Mercedes - Benz S450 Luxury, biển kiểm soát 30F-77.554 thuộc sở hữu của Công ty;
- + Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 103035 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng ngày 13/08/2018 với diện tích đất 198,9 m² tại Lô 46+47-B2.1, đường An Dương Vương, KĐT mới Trần Thị Lý, phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trung Thành và bà Nguyễn Thanh Mai;

- + Bất động theo Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 919151 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 21/12/2021 với diện tích đất 74 m² tại Trinh Lương, phường Phú Lương, TP. Hà Nội thuộc sở hữu của ông Phạm Bá Quang;
- + Bất động theo theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 813574 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2023 với diện tích đất 481 m² tại phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT;
- + Bất động theo theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 192784 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 04/10/2021 với diện tích đất 287,9 m² tại phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Huy Quang - Phó Chủ tịch HĐQT.
- + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TPCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số dư tại ngày 30/06/2025 là 335.000.000 VND.

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

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

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

(4) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30636/24MB/HĐTD ngày 31/10/2024 với hạn mức cho vay 22 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 31/10/2025, lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT Công ty và quyền đòi phát sinh từ Hợp đồng thi công công trình số 05/2024/HĐXD/TMA-CT-VINA2 ngày 12/08/2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Central Park.

(5) Các khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà theo Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202400184 ngày 25/06/2024 với hạn mức tín dụng 10.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất của công ty. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng. Lãi suất và thời hạn cụ thể theo từng giấy nhận nợ.

(6) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-46336-03 ngày 30/05/2025 với hạn mức cho vay là 30.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng. Thời hạn vay không quá 9 tháng và được quy định cụ thể theo từng lần nhận nợ. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công công trình xây dựng. Tài sản đảm bảo là quyền đòi nợ của Công ty.

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

4.18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	206.736.528.222	206.736.528.222	5.947.469.286	256.800.000	212.427.197.508	212.427.197.508
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định (1)	34.536.129.515	34.536.129.515	-	-	34.536.129.515	34.536.129.515
Công ty TNHH Hòa Hiệp (2)	170.291.198.707	170.291.198.707	5.947.469.286	-	176.238.667.993	176.238.667.993
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hồng Hà (3)	565.200.000	565.200.000	-	-	565.200.000	565.200.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	824.000.000	824.000.000	-	188.400.000	755.600.000	755.600.000
Vay dài hạn cá nhân	520.000.000	520.000.000	-	68.400.000	520.000.000	520.000.000
	206.736.528.222	206.736.528.222	5.947.469.286	256.800.000	212.427.197.508	212.427.197.508
Trong đó:						
Số phải trả trong vòng 12 tháng	325.733.333	325.733.333			325.200.000	325.200.000
Vay ngân hàng	325.733.333	325.733.333			325.200.000	325.200.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	206.410.794.889	206.410.794.889			212.101.997.508	212.101.997.508

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

(1) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định theo Hợp đồng vay số 23386/22MB/HDTD, lãi suất từ 13,1%/ năm -14%/ năm, thời hạn vay 36 tháng, mục đích vay để thanh toán chi phí đầu tư dự án Panorama, lãi trái phiếu Panorama. Hình thức đảm bảo:

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

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

+ Tài sản đảm bảo này áp dụng đối với 19 căn hộ (+15%) (diện tích sàn xây dựng thương phẩm tối đa 1.058m2 (+15%) đã bán/chuyển nhượng dưới mọi hình thức tính đến thời điểm Công ty sử dụng tín dụng tại HDBank;

(2) Vay Công ty TNHH Hòa Hiệp theo Hợp đồng số 1005/HDV/HH-VINA2 ngày 10/05/2023, phụ lục sửa đổi bổ sung ngày 25/11/2023, lãi suất vay là 9%/năm. Mục đích vay để thực hiện hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

(3) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà theo Hợp đồng vay số 1260LAV202100 ngày 07/06/2022. Số tiền vay là 942.000.000 đồng. Mục đích vay để mua xe ô tô Toyota Fortuner. Thời hạn 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.

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

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	671.994.100.000	73.121.759.196	87.144.834.060	1.602.255.027	34.977.899.586	22.635.128.311	891.475.976.180
Tăng vốn trong năm	15.700.000.000	-	(15.700.000.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	57.509.015.738	15.272.485	57.524.288.223
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(1.139.067.143)	-	(1.139.067.143)
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.139.067.143)	-	(1.139.067.143)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(6.420.845.851)	(6.420.845.851)
Giảm khác	-	-	(1.065.359.821)	-	(9.231.052.130)	(10.746.189)	(10.307.158.140)
Số dư cuối năm trước	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	82.116.796.051	16.218.808.756	931.133.193.269
Số dư đầu kỳ này	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	82.116.796.051	16.218.808.756	931.133.193.269
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	8.150.044.751	24.504.545	8.174.549.296
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	-	(4.025.631.102)	-	(4.025.631.102)
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.025.631.102)	-	(4.025.631.102)
Giảm khác	-	-	-	-	(358.480.412)	(119.493.471)	(477.973.883)
Số dư cuối kỳ này	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	85.882.729.288	16.123.819.830	934.804.137.580

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

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	687.694.100.000	671.994.100.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	687.694.100.000	671.994.100.000

4.19.4. Cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	341.622.484.590	311.711.369.685
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	32.449.865.078	-
Doanh thu bán hàng hóa	99.904.509.040	190.192.437.026
Doanh thu khác	18.985.822.645	12.517.017.979
	492.962.681.353	514.420.824.690
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	59.502.839.395	84.991.446.740

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giảm giá hàng bán	748.144.425	-
	748.144.425	-

5.3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	286.033.615.777	276.954.832.538
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	28.133.695.345	-
Giá vốn hàng hóa đã bán	99.817.054.920	190.043.375.094
Giá vốn hoạt động khác	14.740.591.091	9.071.667.625
	428.724.957.133	476.069.875.257

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.869.610.801	5.096.574.722
Lãi bán các khoản đầu tư	-	30.175.299.986
	5.869.610.801	35.271.874.708
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	1.215.440.764	3.541.970.423

5.5. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay, trái phiếu	29.079.754.313	33.167.612.074
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	86.838.672
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	78.118.722
Chi phí tài chính khác	-	2.221.968
	29.079.754.313	33.334.791.436

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.843.472.892	13.467.929.220
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	694.862.911	853.599.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.892.777.846	3.141.967.237
Thuế, phí và lệ phí	1.118.951.216	938.968.724
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	629.957.367	1.750.643.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.897.779.069	4.178.840.520
Chi phí khác bằng tiền	5.336.253.793	3.682.417.899
	28.414.055.094	28.014.366.838

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hoàn dự phòng bảo hành công trình	760.152.626	934.578.483
Các khoản nợ không phải trả	3.811.471.957	38.481.137
Lãi ghi nhận bán dự án cho Công ty liên kết	-	23.997.819.524
Thu nhập khác	140.710	162.026.560
	4.571.765.293	25.132.905.704

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	120.347.210	614.808.679
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	93.101.250
Các khoản khác	33.464.922	1.161.386.553
	153.812.132	1.869.296.482

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	5.519.611.512	5.282.447.395
Chi phí Thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	33.699.686	330.330.665
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	9.195.141	176.761.235
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	24.504.545	153.569.430
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.553.311.198	5.612.778.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 chi tiết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.150.044.751	24.950.516.044
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.150.044.751	24.950.516.044
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	67.877.170	67.199.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	120	371

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	278.490.019.265	252.550.513.821
Chi phí nhân công	71.867.275.046	37.977.983.379
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.541.643.304	4.347.868.220
Thuế, phí và lệ phí	1.118.951.216	930.968.724
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	629.957.367	26.161.725.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.636.042.387	10.546.903.216
Chi phí khác bằng tiền	15.984.760.710	2.684.788.519
	390.268.649.295	335.200.751.203

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC**6.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch	182.093.764	184.268.450
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó chủ tịch	169.002.572	172.674.800
Ông Ngô Việt Hậu	Phó chủ tịch	170.692.342	169.038.905
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên	181.364.517	-
Ông Vũ Trọng Hùng	Thành viên	-	-
Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng ban	155.449.235	152.952.658
Bà Trần Thị Thu Huyền	Thành viên	79.704.161	76.164.988
Ông Nguyễn Việt Bình	Thành viên	126.300.146	124.869.144
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Vũ Trọng Hùng	Tổng Giám đốc	186.013.938	179.987.733
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Phó Tổng Giám đốc	167.165.215	162.892.596
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	167.165.215	162.509.182
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	170.084.684	165.559.845
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc	168.107.919	164.788.702
		1.923.143.709	1.715.707.003

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

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

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

	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Đặt cọc mua cổ phần	-	150.000.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	Lãi tiền vay	-	20.132.191

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

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Phải thu khác	150.000.000.000	150.000.000.000
Ông Nguyễn Huy Quang	Phải trả khác	47.233.219	47.233.219
Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Việt Bình	Tạm ứng	-	500.000.000
Bà Trần Thị Thu Huyền	Phải trả khác	41.621.068	41.621.068
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Đăng Gò Ganh	Tạm ứng	1.307.762.964	240.002.964
Ông Quách Bá Vương	Tạm ứng	390.193.200	1.053.734.200

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

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

Danh sách bên liên quan khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	422.122.176	626.260.349
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	304.244.418	4.856.831.951
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	58.776.463.801	78.899.136.681
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	10.994.109
	59.502.830.395	84.991.446.740
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.215.440.764	1.524.279.046
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	-	2.017.691.377
	1.215.440.764	3.541.970.423
Mua hàng hóa dịch vụ		
Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	-	3.721.993.022
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	296.326.980	4.202.095.681
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	480.621.469
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	1.800.591.818
	396.326.980	10.205.301.990
Thu lại tiền cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	7.100.000.000	5.306.069.211
	7.100.000.000	5.306.069.211
Chi cho vay		
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	-
	500.000.000	-
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	-	57.453.000.000
	-	57.453.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	136.234.678.415	152.193.634.197
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	73.296.873	66.168.873
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.031.867.363	768.862.915
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	1.200.161.213	1.033.975.048
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	124.342.013.623	140.674.788.018
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	4.545.772.060	4.608.272.060
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	2.611.393.000	2.611.393.000
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	2.430.174.283	2.430.174.283
Trả trước cho người bán ngắn hạn	181.682.905.052	157.702.905.051
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	327.255.424	2.327.255.424
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	118.699.360.801	92.719.360.800
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	17.308.837.772	17.308.837.772
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	1.139.101.900	1.139.101.900
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	21.084.100.000	21.084.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	22.884.249.155	22.884.249.155
Phải thu ngắn hạn khác	18.844.603.538	17.629.162.774
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	18.466.096.688	17.250.655.924
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	178.506.850	178.506.850
Phải thu về cho vay ngắn hạn	23.637.821.170	30.237.821.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đô Thành	23.137.821.170	30.237.821.170
Công ty Cổ phần Điện nước Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn	8.082.708.775	8.112.736.566
Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	83.740.215	83.740.215
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	108.000.000	54.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	3.690.630.131	3.672.972.993
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	31.391.553	133.076.482
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	4.168.946.876	4.168.946.876
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	42.665.000.000	62.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MST	42.665.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	62.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN/HN

6.3. Thông tin về bộ phận

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

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

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động bán hàng hóa VND	Hoạt động khác VND	Tổng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	341.622.484.590	31.701.720.653	99.904.509.040	18.985.822.645	492.214.536.928
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
3. Giá vốn bộ phận	286.033.615.777	28.133.695.345	99.904.509.040	14.740.591.091	428.724.957.133
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	55.588.868.813	3.568.025.308	87.454.120	4.245.231.554	63.489.579.795
5. Tài sản bộ phận	1.145.798.353.836	317.161.577.478	82.914.006.758	12.291.312.118	1.558.165.250.190
6. Tài sản không phân bổ					1.337.960.114.043
Tổng Tài sản	1.145.798.353.836	317.161.577.478	82.914.006.758	12.291.312.118	2.896.125.364.233
7. Nợ phải trả bộ phận	1.055.412.074.866	327.668.346.245	62.967.773.209	16.749.090.518	1.462.797.284.838
8. Nợ phải trả không phân bổ					498.523.941.815
Tổng Nợ phải trả	1.055.412.074.866	327.668.346.245	62.967.773.209	16.749.090.518	1.961.321.226.653

6.4. Các thông tin liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**(1) Phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10%. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 6.876.941 cổ phiếu, giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành là 68.769.410.000 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để phát hành cổ phiếu.

(2) Vụ kiện mà Công ty đang tham gia:

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

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

Ngày 26/05/2021, Tòa án Nhân dân tỉnh Nam Định đã phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT như sau: Thời hạn bảo hành công trình xây dựng khách sạn TTBE Complex Nam Định được tính từ ngày 07/07/2020, số tiền bảo hành công trình xây dựng là 663.753.700 VND, đến thời điểm Công ty thực hiện xong nghĩa vụ bảo hành Công trình thì Công ty Thuận Thắng mới phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 663.753.700 VND.

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

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

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

(b) Trong năm 2023, Công ty đã ký các hợp đồng với các đối tác về việc bảo lãnh thanh toán cho các cá nhân, tổ chức liên quan đến nghĩa vụ trả nợ tại Công ty bằng tài sản thuộc sở hữu của các đối tác, thời gian bảo lãnh đến khi Công ty thu hồi được các khoản công nợ.

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

6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



Người lập biểu
Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng
Hoàng Việt Thanh



Tổng Giám đốc

Vũ Trọng Hùng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

