

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III/2025

NGUYỄN
N
QUANG
NGUYỄN
N

Digitally signed by NGUYỄN
QUANG NGUYỄN
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=CCCD:001083027143, CN=
NGUYỄN QUANG NGUYỄN, T
=PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, OU=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG VINA2, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG VINA2, L=Quận
Hoàng Mai, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.10.29
15:03:46
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2023.2.0

---- Ha Noi - 2025 ----

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.294.734.556.431	2.157.332.863.622
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	24.115.554.633	197.195.999.369
1. Tiền	111		23.765.554.633	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		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		1.608.375.835.661	1.387.029.310.985
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	563.589.072.101	549.813.357.562
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		612.844.382.538	391.013.228.394
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		88.178.878.170	127.367.821.170
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	424.205.454.386	398.646.898.026
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(80.441.951.534)	(79.811.994.167)
IV. Hàng tồn kho	140		417.059.704.446	342.455.153.414
1. Hàng tồn kho	141	8	417.059.704.446	342.455.153.414
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.965.161.691	10.534.099.854
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	16.273.944.052	9.303.254.628
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.021.630.650	464.797.196
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		669.586.989	766.048.030
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		624.440.499.606	632.370.804.450
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		42.208.461.167	49.474.378.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	42.208.461.167	49.474.378.685
- Nguyên giá	222		110.939.311.037	114.748.555.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.730.849.870)	(65.274.177.125)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	139.417.282.543	139.680.688.067
- Nguyên giá	231		170.293.037.077	166.483.792.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.875.754.534)	(26.803.104.237)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		440.075.750.263	440.075.750.263
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	440.500.000.000	440.500.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(424.249.737)	(424.249.737)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.739.005.633	3.139.987.435
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	1.274.561.307	522.651.641
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.464.444.326	2.617.335.794
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.919.175.056.037	2.789.703.668.072

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công Hà Nội

Mẫu B 01- DN

Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.981.907.610.378	1.858.570.474.803
I. Nợ ngắn hạn	310		1.621.457.263.500	1.494.500.832.423
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	353.773.987.920	369.077.444.767
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	464.096.468.660	338.690.164.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	32.064.298.607	39.238.745.077
4. Phải trả người lao động	314		2.036.345.791	4.213.134.651
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	37.125.440.860	54.578.064.309
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	153.932.806
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	57.255.884.737	50.399.889.818
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	671.853.301.387	634.517.382.752
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	827.049.022
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.251.535.538	2.805.024.455
II. Nợ dài hạn	330		360.450.346.878	364.069.642.380
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		25.334.229.963	25.577.911.930
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		8.096.459.050	8.344.174.206
3. Phải trả dài hạn khác	337		118.304.438.356	118.304.438.356
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	203.282.895.610	206.410.794.889
5. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342		5.432.322.999	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	23	937.267.445.659	931.133.193.269
I. Vốn chủ sở hữu	410		937.267.445.659	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		1.675.738.348	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		88.241.478.570	82.116.796.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		77.548.976.235	24.607.780.313
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.692.502.335	57.509.015.738
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.154.895.306	16.218.808.756
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.919.175.056.037	2.789.703.668.072

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3/2025	QUÝ 3/2024	Từ ngày 01/01/2025 Đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 Đến ngày 30/9/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	216.764.538.519	322.941.876.946	709.727.219.872	837.362.701.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	748.144.425	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		216.764.538.519	322.941.876.946	708.979.075.447	837.362.701.636
4. Giá vốn hàng bán	11	25	193.236.565.470	297.492.285.038	621.961.522.603	773.562.160.295
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		23.527.973.049	25.449.591.908	87.017.552.844	63.800.541.341
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2.693.023.089	4.021.324.463	8.562.633.890	39.293.199.171
7. Chi phí tài chính	22	27	12.721.386.591	13.545.988.734	41.801.140.904	46.880.780.170
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.721.386.591	13.548.210.702	41.671.257.338	46.715.822.776
Lãi lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	305.658	-	4.551.631
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	1.502.607.062	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10.539.773.572	11.343.926.913	38.953.828.666	39.358.293.751
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.959.835.975	4.581.306.382	13.322.610.102	16.859.218.222
11. Thu nhập khác	31	29	461.806.101	2.579.552.494	5.033.571.394	27.712.458.198
12. Chi phí khác	32	30	232.578.687	64.666.918	386.390.819	1.933.963.400
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		229.227.414	2.514.885.576	4.647.180.575	25.778.494.798
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.189.063.389	7.096.191.958	17.969.790.677	42.637.713.020
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	515.505.655	1.183.719.225	6.068.816.853	6.796.497.285
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		100.024.674	241.220.926	1.152.891.468	5.333.089.007

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh			Từ ngày 01/01/2025	Từ ngày 01/01/2024
			QUÝ 3/2025	QUÝ 3/2024	Đến ngày 30/9/2025	Đến ngày 30/9/2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						
17. (60 = 50 – 51 - 52)	60		2.573.533.060	5.671.251.807	10.748.082.356	30.508.126.728
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.542.457.584	5.498.626.747	10.692.502.335	30.449.142.791
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		31.075.476	172.625.060	55.580.021	58.983.937
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	35	72	155	443
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho chu kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025
Theo phương pháp gián tiếp

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 Đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.969.790.677	42.637.713.020
2. Điều chỉnh cho các khoản				
1. Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		7.529.323.042	8.899.577.835
2. Các khoản dự phòng	03		629.957.367	1.750.643.856
3. Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.562.633.890)	(34.219.760.082)
4. Chi phí lãi vay	06		41.671.257.338	46.715.822.776
5. Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.237.694.534	65.783.997.405
1. Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(264.459.218.012)	13.826.787.950
2. Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(74.604.551.032)	(53.438.936.218)
3. Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		96.714.614.452	16.483.724.242
4. Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7.722.599.090)	(2.536.982.013)
5. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
6. Tiền lãi vay đã trả	14		(39.441.733.308)	(38.602.873.527)
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.554.949.076)	(3.696.109.625)
8. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
9. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.689.345.000)	(2.500.263.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(248.520.086.532)	(4.680.655.177)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(104.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.100.000.000)	(91.830.000.000)
3. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		41.188.943.000	7.706.069.211
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(301.797.940.693)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	66.212.799.986
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.143.552.695	2.613.425.860
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		41.232.495.695	(317.199.645.636)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	15.700.000.000
1. Tiền thu từ đi vay	33		807.009.791.290	740.904.584.076
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(772.801.771.934)	(597.221.581.982)
4. Trả tiền nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(873.255)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34.207.146.101	159.383.002.094
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(173.080.444.736)	(162.497.298.719)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		197.195.999.369	186.676.554.129
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		24.115.554.633	24.179.255.410

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng



Tổng giám đốc

Vũ Trọng Hùng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2025**

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 là Công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 09 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam) thành Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, và các Giấy giấy chứng nhận thay đổi. Theo Nghị quyết số 02/VC2/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 03 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua phương án thay đổi tên công ty và thay đổi logo nhận diện của công ty, công ty đã thay đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 theo giấy ký chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 27 ngày 25 tháng 03 năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm Công ty và công ty con, công ty liên kết.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh :

Xây lắp, dịch vụ, và bất động sản,...

1.3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con, công ty liên kết:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện tới 110KV; thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước);
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.
- Tư vấn, đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu tư vấn giám sát, quản lý dự án.

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị tự động hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con, công ty liên kết nằm trong phạm vi 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày báo cáo, Công ty có 2 công ty con (1/1/2025: 2 công ty con),

Công ty con	% lợi ích và quyền biểu quyết	
	2025	2024
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VINA2	100%	100%
Công ty CP XD và Cơ khí Thiết bị VINA2	75%	75%

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

2.1. Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2.2. Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

3.1. Cơ sở hợp nhất

(a) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(c) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cầu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không ảnh hưởng đáng kể.

(d) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(e) Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được xác định hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

3.4. Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng giám đốc của Công ty và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3.5. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	: 5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	: 7 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	: 3 – 6 năm
Dụng cụ văn phòng	: 3 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động

tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

+ nhà cửa: 30 - 50 năm

3.10. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

3.11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

Chi phí giàn giáo cấp pha

Chi phí giàn giáo cấp pha phản ánh giá trị giàn giáo cấp pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên, Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 3 năm.

3.12. Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

3.13. Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

3.14. Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

3.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-TC (“Thông tư 82”) hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôi việc và được trích lập ở mức từ 1%-3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

Theo luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 180/2012/TT-BTC (“Thông tư 180”) hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Thông tư 180 quy định rằng, khi lập báo cáo tài chính cho năm 2012, nếu quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp (tài khoản 351 – Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm) còn số dư, doanh nghiệp phải hoàn nhập số dư này vào tài khoản thu nhập khác năm 2012 và không được chuyển số dư này sang năm sau. Ban Tổng giám đốc Công ty tin rằng Thông tư 180 cũng áp dụng đối với dự phòng trợ cấp thôi việc. Do đó, Công ty đã hoàn nhập số dư của dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 sang tài khoản thu nhập khác cho năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2012 và không tiếp tục trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc nữa.

3.16. Vốn cổ phần

(a) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(b) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị

khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ/năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

3.18. Doanh thu và thu nhập khác

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty 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; và
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(c) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(d) Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(e) Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận căn cứ theo khối lượng công việc đã hoàn thành và được khách hàng chấp nhận nghiệm thu, thanh toán.

3.19. Chi phí vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

3.20. Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng.

3.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

3.22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền	30/9/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	1.325.085.641	286.071.330
- Tiền gửi ngân hàng	22.440.468.992	34.189.928.039
- Các khoản tương đương tiền	350.000.000	162.720.000.000
Cộng	24.115.554.633	197.195.999.369

6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn	30/9/2025	01/01/2025
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty	54.929.786.026	57.541.291.505
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T	36.437.302.020	38.141.622.172
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	-	21.880.811.803
- Công ty CP đầu tư IDJ Việt Nam	43.520.219.295	43.520.219.295
- Công ty TNHH thương mại Central Park	17.927.901.954	18.544.769.579
- Công ty TNHH Huan Yu Automation VINA	8.490.072.469	14.648.989.971
- Công ty Cổ phần đầu tư điện lực Hà Nội	11.752.163.700	11.752.163.700
- Công ty TNHH J Packaging VINA2	8.557.401.099	13.095.594.665
- Công ty Cổ phần tập đoàn Danko	9.855.728.361	13.855.728.361
- Khách hàng mua BĐS	26.198.107.679	48.172.365.644
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam	11.020.412.289	11.665.998.409
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	10.610.682.670	10.610.682.670
Công ty CP Đầu tư MST	126.480.862.236	140.674.788.018
Các khoản phải thu khách hàng khác	197.808.432.303	105.708.331.770
Cộng	563.589.072.101	549.813.357.562

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/9/2025	01/01/2025
- Phải thu các dự án đầu tư	14.600.000.000	42.600.000.000
- Tạm ứng	56.081.044.442	39.480.372.220
- Phải thu các đội thi công	77.200.466.233	75.656.142.849
- Thu CN cổ phần	86.175.000.000	86.175.000.000
- Phải thu về lãi dự thu	21.569.725.706	17.150.644.511
- Phải thu khác	168.579.218.005	137.584.738.446
Cộng	424.205.454.386	398.646.898.026

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

8 - Hàng tồn kho		30/9/2025	01/01/2025
- Công cụ, dụng cụ			1.091.788.817
- Chi phí SX, KD dở dang		416.604.574.840	338.655.331.597
- Hàng hoá bất động sản		-	2.708.033.000
- Khác		455.129.606	
Cộng		417.059.704.446	342.455.153.414

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30/9/2025	01/01/2025
- Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng		229.500.000.000	229.500.000.000
- Công ty CP Bất động sản Đô Thành		125.000.000.000	125.000.000.000
- Công ty Cổ phần Trường Xuân Lộc		45.000.000.000	45.000.000.000
- Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao Thông		39.000.000.000	39.000.000.000
- Công ty Cổ phần PCCC VINA2		2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng		440.500.000.000	440.500.000.000

17 - Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn		30/9/2025	01/01/2025
- Thu tiền nhà theo tiến độ		147.627.114.702	156.299.406.735
- Công ty TNHH Thương mại Central Park		21.383.003.536	32.233.739.623
- Dự án Quang Minh		17.391.875.497	15.136.529.622
- Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt		22.664.210.771	24.078.492.118
- Các dự án khác		255.030.264.154	110.941.996.668
Cộng		464.096.468.660	338.690.164.766

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn		30/9/2025	01/01/2025
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp		36.457.762.951	52.007.866.071
- Các khoản trích trước khác		667.677.909	2.570.198.238
Cộng		37.125.440.860	54.578.064.309

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

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

a) Phải trả ngắn hạn khác		30/9/2025	01/01/2025
Lãi vay		12.750.230.746	10.520.706.716
Bảo trì VP		5.826.757.817	4.196.543.761
- Khác		38.678.896.174	35.682.639.341
Cộng		57.255.884.737	50.399.889.818

21 - Vay và nợ ngắn hạn		30/9/2025	01/01/2025
Vay và nợ ngắn hạn			
- Vay ngắn hạn ngân hàng		608.128.759.425	576.236.890.787
- Vay ngắn hạn tổ chức+Cá nhân		63.724.541.962	58.280.491.965
Cộng		671.853.301.387	634.517.382.752

22 - Vay và nợ dài hạn		30/9/2025	01/01/2025
- Vay cá nhân		520.000.000	520.000.000
-Vay ngân hàng, tổ chức		202.762.895.610	205.890.794.889
Số dư vay dài hạn		203.282.895.610	206.410.794.889

24 - Doanh thu		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM		576.251.226.606	825.996.994.122
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản		80.690.597.544	7.956.487.273
- Khác		52.037.251.297	3.409.220.241
Cộng		708.979.075.447	837.362.701.636

25 - Giá vốn hàng bán		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Giá vốn hoạt động xây lắp + TM		517.232.706.778	763.586.350.587
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà		66.895.921.570	6.804.549.863
- Khác		37.832.894.255	3.171.259.845
Cộng		621.961.522.603	773.562.160.295

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

26 - Doanh thu hoạt động tài chính		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		8.562.633.890	8.380.699.171
- Khác			30.912.500.000
Cộng		8.562.633.890	39.293.199.171

27 - Chi phí hoạt động tài chính		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Lãi tiền vay		41.671.257.338	46.715.822.776
- Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ+ Chi phí khác		129.883.566	164.957.394
Cộng		41.801.140.904	46.880.780.170

29 - Thu nhập khác		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Hoàn nhập dự phòng BH công trình		760.152.626	-
- Thu nhập khác		4.273.418.768	27.712.458.198
Cộng		5.033.571.394	27.712.458.198

30 - Chi phí khác		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)		76.558.540	96.601.250
- Chi phí khác		309.832.279	1.837.362.150
Cộng		386.390.819	1.933.963.400

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu		Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ		10.692.502.335	30.449.142.791
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm		68.769.410	67.199.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		155	453

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

Đơn vị: VND

9 - Chi phí trả trước ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ		10.680.545		-	10.680.545
- Chi phí khác	9.303.254.628	8.462.615.941		1.502.607.062	16.263.263.507
Cộng	9.303.254.628	8.473.296.466	-	1.502.607.062	16.273.944.052

10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	63.944.479.784	33.034.883.007	17.082.117.891	687.075.128	114.748.555.810
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Tăng khác					-
Giảm trong năm	3.809.244.773	-	-	-	3.809.244.773
Chuyển sang bất động sản đầu tư	3.809.244.773				3.809.244.773
Giảm khác					-
Tại ngày 30/9/2025	60.135.235.011	33.034.883.007	17.082.117.891	687.075.128	110.939.311.037
GIÁ TRỊ HAO MÔN LUYỆN KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	19.881.530.800	29.775.946.170	14.937.875.036	678.825.119	65.274.177.125
Tăng trong năm	1.919.937.936	812.126.603	716.358.197	8.250.009	3.456.672.745
Trích khấu hao	1.919.937.936	812.126.603	716.358.197	8.250.009	3.456.672.745
Chuyển từ bất động sản đầu tư					-
Tăng khác					-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/9/2025	21.801.468.736	30.588.072.773	15.654.233.233	687.075.128	68.730.849.870
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	44.062.948.984	3.258.936.837	2.144.242.855	8.250.009	49.474.378.685
Tại ngày 30/9/2025	38.333.766.275	2.446.810.234	1.427.884.658	-	42.208.461.167

11 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 30/9/2025	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 30/9/2025	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 30/9/2025	-	-	-

12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị: VND

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	166.483.792.304	3.809.244.773		170.293.037.077
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	26.803.104.237	4.072.650.297		30.875.754.534
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	139.680.688.067			139.417.282.543

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

			Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	
15 - Chi phí trả trước dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ			Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	522.651.641	751.909.666			1.274.561.307
- Chi phí khác	-				-
Cộng	522.651.641	751.909.666	-	-	1.274.561.307

16 - Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn				
Công ty CP 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 CP Kim loại và Công nghiệp Stavian	29.846.029.876	29.846.029.876	4.213.943.191	4.213.943.191
Công ty CP Picons VN	15.015.935.059	15.015.935.059	21.878.195.318	21.878.195.318
Công ty CP thép và Vật tư XD	-	-	2.703.675.373	2.703.675.373
Các nhà cung cấp khác	282.141.976.411	282.141.976.411	307.921.830.379	307.921.830.379
Cộng	353.773.987.920	353.773.987.920	369.077.444.767	369.077.444.767

18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/9/2025
Thuế giá trị gia tăng	1.870.854.250	552.510.551	1.204.793.907	1.218.570.894
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.855.734.864	6.371.700.193	14.402.836.254	18.824.598.803
Thuế thu nhập cá nhân	2.339.333.725	820.320.714	204.124.087	2.955.530.352
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	8.172.822.238	2.174.256.747	1.281.480.427	9.065.598.558
Cộng	39.238.745.077	9.918.788.205	17.093.234.675	32.064.298.607

23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2024	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 kỳ	15.700.000.000	-			-		15.700.000.000
Lợi nhuận trong năm					57.509.015.738	15.272.485	57.524.288.223
Giảm trong năm	-	-	(16.765.359.821)	-	(10.370.119.273)	(6.431.592.040)	(33.567.071.134)
Trích các quỹ					(1.139.067.143)		-1.139.067.143
Chia/tạm ứng cổ tức			(15.700.000.000)				-15.700.000.000
Thoái một phần vốn góp trong công ty con thành công ty liên kết						(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
Tại ngày 31/12/2024	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
Tại ngày 01/01/2025	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
Lợi nhuận trong năm					10.692.502.335	55.580.021	10.748.082.356
Tăng khác				73.483.321			73.483.321
Giảm trong năm	-	-	-	-			0
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(4.135.856.083)		-4.135.856.083
- Giảm khác					(431.963.732)	(119.493.471)	(551.457.203)
Tại ngày 30/9/2025	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.675.738.347	88.241.478.571	16.154.895.306	937.267.445.660

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

-

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2

Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội

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

31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	5.999.925.711	6.343.923.703
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	68.891.142	452.573.582
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.068.816.853	6.796.497.285

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

