

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

MST: 0100105895

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV – NĂM 2025

(BÁO CÁO RIÊNG)

--- Ha Noi - 2026 ---



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MÃ SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150) | 100 | | 2.336.626.661.650 | 2.096.441.645.957 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 3 | 196.739.365.154 | 190.780.579.890 |
| 1. Tiền | 111 | | 28.227.365.154 | 30.710.579.890 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 168.512.000.000 | 160.070.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 218.618.300.000 | 218.618.300.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 198.283.300.000 | 198.283.300.000 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4 | 20.335.000.000 | 20.335.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.548.264.856.991 | 1.338.974.901.425 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 645.054.216.643 | 544.647.977.096 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 736.583.676.986 | 399.019.731.319 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 64.517.821.170 | 101.337.821.170 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 181.806.610.554 | 372.568.605.749 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (79.697.468.362) | (78.599.233.909) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 8 | 350.794.109.992 | 338.081.399.284 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 350.794.109.992 | 338.081.399.284 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 22.210.029.513 | 9.986.465.358 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 13 | 19.585.883.877 | 9.295.742.001 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 2.246.353.759 | 312.931.480 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 377.791.877 | 377.791.877 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+250+260) | 200 | | 665.544.850.837 | 675.886.584.328 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 42.024.751.802 | 44.602.064.907 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 9 | 42.024.751.802 | 44.602.064.907 |
| - Nguyên giá | 222 | | 78.864.444.102 | 79.694.153.584 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (36.839.692.300) | (35.092.088.677) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 10 | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 54.587.600 | 54.587.600 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (54.587.600) | (54.587.600) |
| II. Bất động sản đầu tư | 230 | 11 | 137.097.576.661 | 139.680.688.067 |
| - Nguyên giá | 231 | | 168.963.853.863 | 166.483.792.304 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (31.866.277.202) | (26.803.104.237) |
| III. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 12 | 485.784.809.174 | 490.075.750.263 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 440.500.000.000 | 440.500.000.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (4.715.190.826) | (424.249.737) |
| IV. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 637.713.200 | 1.528.081.091 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 13 | 119.551.337 | 12.195.211 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 518.161.863 | 1.515.885.880 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 3.002.171.512.487 | 2.772.328.230.285 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01-DN
Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 2.079.290.788.131 | 1.857.020.968.999 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.745.571.239.490 | 1.494.014.793.286 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 468.668.781.414 | 379.409.963.208 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 15 | 510.864.628.459 | 335.393.833.639 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 16 | 23.855.908.767 | 38.032.920.631 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 3.183.866.086 | 2.956.636.698 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 39.705.023.026 | 53.269.902.022 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 347.023.715 | 153.932.806 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 54.402.074.175 | 47.643.260.977 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | 760.152.626 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 19 | 641.659.591.291 | 633.589.166.224 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 2.884.342.557 | 2.805.024.455 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 333.719.548.641 | 363.006.175.713 |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 17 | 25.334.229.963 | 25.577.911.930 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 118.304.438.356 | 118.304.438.356 |
| 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 7.889.889.330 | 8.344.174.206 |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 20 | 176.758.667.993 | 205.347.328.222 |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 21 | 5.432.322.999 | 5.432.322.999 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410) | 400 | | 922.880.724.356 | 915.307.261.286 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 22 | 922.880.724.356 | 915.307.261.286 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 756.455.250.000 | 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 | | 21.321.985.894 | 82.509.672.824 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 9.722.891.722 | 50.992.099.610 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 11.599.094.172 | 31.517.573.214 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 3.002.171.512.487 | 2.772.328.230.285 |

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 02-DN

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|---|---|
| | | | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 23 | 401.135.489.180 | 385.658.242.674 | 1.070.608.327.084 | 1.160.687.627.087 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 1.838.069.491 | 1.393.781.607 | 2.586.213.916 | 1.393.781.607 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 399.297.419.689 | 384.264.461.067 | 1.068.022.113.168 | 1.159.293.845.480 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 24 | 389.633.921.115 | 309.913.447.319 | 981.007.425.878 | 1.033.356.231.833 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 9.663.498.574 | 74.351.013.748 | 87.014.687.290 | 125.937.613.647 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 25.660.386.952 | 73.853.263 | 32.336.811.636 | 38.891.353.709 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 26 | 14.207.957.884 | 17.777.006.755 | 55.518.483.485 | 64.349.357.408 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 9.917.016.795 | 17.777.006.755 | 51.227.542.396 | 64.101.913.205 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 1.882.611.320 | 5.136.064.922 | 3.385.218.382 | 5.136.064.922 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 15.055.674.499 | 25.564.596.092 | 45.329.400.832 | 57.235.301.386 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26)) | 30 | | 4.177.641.823 | 25.947.199.242 | 15.118.396.227 | 38.108.243.640 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 27 | 91.621.802 | 3.486.517.628 | 4.390.799.528 | 7.035.128.991 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 28 | 1.755.666.897 | 1.943.123.300 | 1.831.942.841 | 3.616.749.256 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | (1.664.045.095) | 1.543.394.328 | 2.558.856.687 | 3.418.379.735 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 2.513.596.728 | 27.490.593.570 | 17.677.252.914 | 41.526.623.375 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 29 | (919.490.986) | 3.885.696.181 | 5.080.434.725 | 10.229.619.884 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 312.667.215 | - | 997.724.017 | (220.569.723) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 3.120.420.499 | 23.604.897.389 | 11.599.094.172 | 31.517.573.214 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 30 | 41 | 350 | 153 | 467 |

Người lập biểu



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Lương Văn Hoàng

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mẫu số B 03-DN Đơn vị: VND | | | |
|---|-------|---|---|
| CHỈ TIÊU | Mã số | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 17.677.252.914 | 41.526.623.375 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 7.602.309.238 | 8.718.777.544 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 5.389.175.542 | 12.357.014.540 |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | (32.336.811.636) | (46.392.269.716) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 51.227.542.396 | 64.101.913.205 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 49.559.468.454 | 80.312.058.948 |
| Tăng / giảm các khoản phải thu | 09 | (310.288.762.369) | 422.311.580.401 |
| Tăng / giảm hàng tồn kho | 10 | (12.712.710.708) | 54.971.862.547 |
| Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 213.642.352.691 | 23.278.115.620 |
| Tăng/ giảm chi phí trả trước | 12 | (10.397.498.002) | 1.730.842.734 |
| Tăng / giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | (198.283.300.000) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (51.505.361.471) | (70.865.404.914) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (17.637.832.633) | (6.591.503.443) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (72.707.463.000) | (2.701.263.391) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh | 20 | (212.047.807.038) | 304.162.988.502 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác | 21 | (1.650.352.077) | (6.692.253.449) |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (2.460.000.000) | (60.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị | 24 | 76.100.000.000 | 5.306.069.211 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 25 | 4.290.941.089 | (336.390.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 67.730.000.000 | 122.602.500.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 25.753.961.707 | 6.490.360.939 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 169.764.550.719 | (268.683.323.299) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH | 31 | 68.761.150.000 | - |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | 988.672.223.765 | 977.796.029.553 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (1.009.190.458.927) | (1.006.738.777.924) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (873.255) | (347.130) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 48.242.041.583 | (28.943.095.501) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | 5.958.785.264 | 6.536.569.702 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 190.780.579.890 | 184.244.010.188 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 196.739.365.154 | 190.780.579.890 |

Người lập

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Tổng giám đốc



Vũ Trọng Hùng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2025**

I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

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

3 - Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 - Kỳ kế toán năm

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

2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1 - Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3 - Hình thức kế toán áp dụng

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

IV - Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

2 - Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư;*

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

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

Doanh nghiệp áp dụng phương pháp đường thẳng

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

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

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

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

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

-

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay;

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

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

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

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

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

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

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

8 - Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

10 - Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

- Doanh thu bán hàng;

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

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

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

- *Doanh thu cung cấp dịch vụ;*

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

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

- *Doanh thu hoạt động tài chính;*

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

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

- *Doanh thu hợp đồng xây dựng.*

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

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

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

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

14 - Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2
Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Tiền mặt | 300.574.065 | 50.825.083 |
| Tiền gửi ngân hàng | 27.926.791.089 | 30.659.754.807 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | | 160.070.000.000 |
| | <u>28.227.365.154</u> | <u>190.780.579.890</u> |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| - Công ty Cổ phần MST | 126.596.144.004 | 140.674.788.018 |
| - Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T | 36.751.178.107 | 38.141.622.172 |
| - TCT XNK và XD Việt Nam | 43.835.573.731 | 57.541.291.505 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam | 18.508.652.473 | 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 | 19.912.065.819 | 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 | - | 13.095.594.665 |
| - Công ty Cổ phần tập đoàn Danko | 6.855.728.361 | 13.855.728.361 |
| - Khách hàng mua BĐS | 20.603.156.102 | 48.172.365.644 |
| - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam | 6.001.647.889 | 11.665.998.409 |
| - Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội | 10.610.682.670 | 10.610.682.670 |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 291.616.932.023 | 53.471.427.682 |
| | <u>645.054.216.643</u> | <u>544.647.977.096</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành | 92.719.360.801 | 92.719.360.800 |
| - Công ty CP XD&TM 699 | - | 12.264.814.300 |
| - Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Trường Xuân Lộc | 16.435.837.772 | 17.308.837.772 |
| - Công ty Cổ phần Picons Việt Nam | - | 26.385.322.998 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc | 6.100.000.000 | 6.100.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI | 62.658.743.054 | 94.472.616.272 |
| - Công ty Cổ phần Huy Dương | 18.584.100.000 | 21.084.100.000 |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Phong Điền | 4.766.710.232 | 4.766.710.232 |
| - Công ty Cổ phần thương mại và TB Đồng Nai | 7.141.194.000 | 7.141.194.000 |
| - Công ty Cổ phần tập đoàn Sông Hồng Capital | 22.884.249.155 | 22.884.249.155 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng MEC Việt Nam | 37.813.600.956 | 19.796.910.229 |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Bách Niên | - | 16.013.650.000 |
| - Công ty Cổ phần Thiết bị và Đầu tư Đông Dương | 10.080.000.000 | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư VCN | - | 2.412.641.777 |
| - Khách hàng khác | 457.399.881.016 | 55.669.323.784 |
| | 736.583.676.986 | 399.019.731.319 |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| - Lãi dự thu | 24.788.754.003 | 18.205.904.074 |
| - Tạm ứng | 33.226.677.566 | 20.984.375.554 |
| - Ký quỹ, ký cược | 70.000.000 | 150.070.000.000 |
| - Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và KĐTĐM Đồi Chè, TP Hạ Long | 22.833.000.000 | 14.600.000.000 |
| - Chuyển nhượng Cổ phần | 18.445.000.000 | 86.175.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 82.443.178.985 | 82.533.326.121 |
| | 181.806.610.554 | 372.568.605.749 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 350.794.109.992 | 335.373.366.284 |
| Hàng hóa bất động sản | - | 2.708.033.000 |
| | <u>350.794.109.992</u> | <u>338.081.399.284</u> |

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước ngắn hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Chi phí bán hàng tại dự án VINA2 Panorama | 19.549.320.708 | 9.295.742.001 |
| Khác | 36.563.169 | |
| | <u>19.585.883.877</u> | <u>9.295.742.001</u> |

Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Tại ngày 01 tháng 01 | 12.195.211 | 41.451.600 |
| Tăng trong năm | 144.517.424 | 15.536.364 |
| Phân bổ vào chi phí trong năm | 37.161.298 | 44.792.753 |
| Tại ngày 31 tháng 12 | <u>119.551.337</u> | <u>12.195.211</u> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

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

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đề kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương | 2.794.042.220 | 2.870.081.237 |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T | 3.059.424.274 | 3.059.424.274 |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 | 48.118.548.571 | 20.169.069.439 |
| - Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian | 73.918.070.236 | 4.213.943.191 |
| - Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng | - | 2.703.675.373 |
| - Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Tân Việt Hưng | 6.996.650.327 | 9.720.381.266 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư MST | 2.990.630.131 | 3.672.972.993 |
| - Công ty Cổ phần Đắc Nhuận | 1.331.274.395 | 6.015.821.580 |
| - Công ty CP XD&TM 699 | 7.020.751.500 | 9.730.198.500 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc | 28.932.247.794 | 32.359.800.506 |
| - Công ty Cổ phần Delta Miền Trung | 11.340.711.783 | 9.954.066.698 |
| - Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn | 8.470.562.488 | 10.717.855.796 |
| - Công ty CP Vật liệu Xây dựng Ngọc Long | 4.938.636.340 | 5.791.683.480 |
| - Khác | 268.757.231.355 | 258.430.988.875 |
| | 468.668.781.414 | 379.409.963.208 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ,
phường Định Công, Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| - Người mua trả tiền theo tiến độ dự án | 100.148.996.424 | 156.299.406.735 |
| - Công ty TNHH Thương mại Central Park | 20.138.752.825 | 32.233.739.623 |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt | 22.664.210.771 | 24.078.492.118 |
| - Dự án Quang Minh | 17.391.875.497 | 15.136.529.622 |
| - Công an tỉnh Kontum | - | 29.722.000.000 |
| - Công ty TNHH J Packaging Vina | - | 18.552.462.882 |
| - Công ty CP Địa ốc VIC Phú Thọ | 75.568.766.662 | |
| - Công ty TNHH Huan YU Automation Vina | 2.709.555.723 | 27.620.153.970 |
| - Khác | 272.242.470.557 | 31.751.048.689 |
| | <u>510.864.628.459</u> | <u>335.393.833.639</u> |

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

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn | 38.868.935.117 | 52.469.304.113 |
| Các khoản trích trước khác | 836.087.909 | 800.597.909 |
| | <u>39.705.023.026</u> | <u>53.269.902.022</u> |

Chi phí phải trả dài hạn

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ | 25.334.229.963 | 25.577.911.930 |
| | <u>25.334.229.963</u> | <u>25.577.911.930</u> |

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Kinh phí công đoàn | 335.543.963 | 215.597.635 |
| Bảo hiểm xã hội | 2.418.567.747 | 3.716.331.996 |
| Phải trả về cổ phần hóa | 14.000.000 | 14.000.000 |
| Cổ tức phải trả cho cổ đông | 175.013.895 | 175.013.895 |
| Lãi vay | 10.242.887.641 | 10.520.706.716 |
| Phí bảo trì văn phòng | 6.599.672.581 | 4.196.543.761 |
| Khác | 34.616.388.348 | 28.805.066.974 |
| | <u>54.402.074.175</u> | <u>47.643.260.977</u> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

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

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|-------------|------------------------|------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Nợ ngắn hạn | 666.300.572.344 | 633.589.166.224 |
| | <u>666.300.572.344</u> | <u>633.589.166.224</u> |

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Tổng số dư vay dài hạn | 176.758.667.993 | 205.347.328.222 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Ngân hàng | - | 34.536.129.515 |
| Vay tổ chức không phải là tổ chức tín dụng | 176.238.667.993 | 170.291.198.707 |
| Vay cá nhân (iv) + hợp đồng hợp tác vay | 520.000.000 | 520.000.000 |
| Số dư vay dài hạn | <u>176.758.667.993</u> | <u>205.347.328.222</u> |

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Dự phòng bảo hành các công trình | 5.432.322.999 | 5.432.322.999 |
| | <u>5.432.322.999</u> | <u>5.432.322.999</u> |

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Tại ngày 01 tháng 01 | 5.432.322.999 | 381.657.134 |
| Trích lập dự phòng bổ sung trong năm | | 5.432.322.999 |
| Hoàn nhập dự phòng | - | 381.657.134 |
| Tại ngày 31 tháng 12 | <u>5.432.322.999</u> | <u>5.432.322.999</u> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

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

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 75.645.525 | 68.769.410 |
| Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng | 75.645.525 | 68.769.410 |
| Số cổ phiếu phổ thông mua lại | - | - |
| Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành | 75.645.525 | 68.769.410 |
| 30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU | | |
| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 11.599.094.172 | 31.517.573.214 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong | 75.645.525 | 67.499.410 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 153 | 467 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 63.646.979.784 | 757.727.599 | 14.825.672.073 | 463.774.128 | 79.694.153.584 |
| Tăng trong năm | - | - | 2.441.884.727 | - | 2.441.884.727 |
| Mua sắm | - | - | 2.441.884.727 | - | 2.441.884.727 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | 2.480.061.559 | - | 791.532.650 | - | 3.271.594.209 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | 791.532.650 | - | 791.532.650 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | 2.480.061.559 | - | - | - | 2.480.061.559 |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | 61.166.918.225 | 757.727.599 | 16.476.024.150 | 463.774.128 | 78.864.444.102 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 19.584.030.809 | 661.164.157 | 14.391.369.601 | 455.524.119 | 35.092.088.677 |
| Tăng trong năm | 2.406.393.958 | 20.799.996 | 464.935.435 | 8.250.009 | 2.900.379.398 |
| Trích khấu hao | 2.406.393.958 | 20.799.996 | 464.935.435 | 8.250.009 | 2.900.379.398 |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | 361.243.125 | - | 791.532.650 | - | 1.152.775.775 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | 791.532.650 | - | 791.532.650 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | 361.243.125 | - | - | - | 361.243.125 |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | 21.629.181.642 | 681.964.153 | 14.064.772.386 | 463.774.128 | 36.839.692.300 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | 39.537.736.592 | 75.763.446 | 2.411.251.764 | - | 42.024.751.802 |
| Tại ngày 01/01/2025 | 44.062.948.975 | 96.563.442 | 434.302.472 | 8.250.009 | 44.602.064.907 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

| | <u>Quyền sử dụng đất</u> | <u>Bản quyền, bằng</u> <u>sáng chế</u> | <u>Tổng cộng</u> |
|-------------------------------|--------------------------|---|------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | 54.587.600 | 54.587.600 |
| Mua trong năm | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | 54.587.600 | 54.587.600 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | - |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | 54.587.600 | 54.587.600 |
| Trích khấu hao | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | 54.587.600 | 54.587.600 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | - | - |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | - | - |

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

| | Quyền sử dụng đất | Nhà | Nhà và căn hộ cho thuê | Cơ sở hạ tầng |
|--|-------------------|-----|---------------------------|---------------|
| | | | VND | |
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | - | 166.483.792.304 | - |
| Tăng mua mới | | | | |
| Tăng do chuyển TSCĐ sang BDS đầu tư | | | 2.480.061.559 | |
| Tăng do sửa chữa hoàn thành | - | - | | - |
| Giảm khác | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | - | 168.963.853.863 | - |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | - | 26.803.104.237 | - |
| Trích khấu hao trong kỳ | - | - | 4.701.929.840 | - |
| Giảm do thanh lý | | | - | |
| Tăng do phân loại lại | - | - | 361.243.125 | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | - | 31.866.277.202 | - |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | - | 137.097.576.661 | - |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | - | 139.680.688.067 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2-VC2
Tầng 2-4, Tòa B, Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm (bù trừ VAT đầu vào) | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2025 |
|-------------------------------|----------------|--|--------------------------|----------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.109.955.715 | 128.572.000 | 195.421.701 | 1.043.106.014 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 26.503.757.936 | 5.080.434.725 | 17.637.832.633 | 13.946.360.028 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.246.384.742 | 759.140.694 | 1.638.535.521 | 1.366.989.915 |
| Thuế khác | 6.808.835.861 | 3.000.000 | 1.847.152.187 | 4.964.683.674 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 1.363.986.377 | 2.213.860.006 | 1.043.077.247 | 2.534.769.136 |
| | 38.032.920.631 | 8.185.007.425 | 22.362.019.289 | 23.855.908.767 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

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

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Đầu tư vào công ty con | 50.000.000.000 | - | 50.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Vina2 Sài Gòn | 0 | - | 0 | - |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2 | 45.000.000.000 | - | 45.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2 | 5.000.000.000 | - | 5.000.000.000 | - |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 440.500.000.000 | -4.715.190.826 | 440.500.000.000 | -424.249.737 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng | 229.500.000.000 | - | 229.500.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị Giao thông | 39.000.000.000 | - | 39.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành | 125.000.000.000 | -4.715.190.826 | 125.000.000.000 | -424.249.737 |
| - Công ty Cổ phần thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc | 45.000.000.000 | - | 45.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2 | 2.000.000.000 | - | 2.000.000.000 | - |
| Cộng | <u>490.500.000.000</u> | <u>-4.715.190.826</u> | <u>490.500.000.000</u> | <u>-424.249.737</u> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
 đến ngày 31/12/2025

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

| | Vốn điều lệ VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Quỹ Đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc VCSH VND | Tổng cộng VND |
|---|--------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Tại ngày 01/01/2024 | 671.994.100.000 | 73.121.759.196 | - | 61.046.937.708 | 86.079.474.239 | 1.602.255.027 | 893.844.526.170 |
| Tăng trong năm | 15.700.000.000 | - | - | 30.378.506.071 | - | - | 46.078.506.071 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 31.517.573.214 | - | - | 31.517.573.214 |
| Phân phối lợi nhuận | | | | (1.139.067.143) | | | (1.139.067.143) |
| Phát hành cổ phần | | - | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | (8.915.770.955) | (15.700.000.000) | - | (24.615.770.955) |
| Giảm khác | - | | - | (8.915.770.955) | (15.700.000.000) | - | (24.615.770.955) |
| Tại ngày 31/12/2024 | 687.694.100.000 | 73.121.759.196 | - | 82.509.672.824 | 70.379.474.239 | 1.602.255.027 | 915.307.261.286 |
| Tại ngày 01/01/2025 | 687.694.100.000 | 73.121.759.196 | - | 82.509.672.824 | 70.379.474.239 | 1.602.255.027 | 915.307.261.286 |
| Tăng trong năm | 68.761.150.000 | - | - | 11.599.094.172 | - | - | 80.360.244.172 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 11.599.094.172 | - | - | 11.599.094.172 |
| Tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức | 68.761.150.000 | | | | | | 68.761.150.000 |
| Trích từ LN sau thuế | | | | - | | | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | 72.786.781.102 | - | - | 72.786.781.102 |
| Trích quỹ khen thưởng | - | - | - | 2.875.450.787 | - | - | 2.875.450.787 |
| Trích quỹ phúc lợi | | | | 1.150.180.315 | | | 1.150.180.315 |
| Phát hành cổ phiếu trả cổ tức | | | | 68.761.150.000 | | | 68.761.150.000 |
| Giảm khác | - | - | - | | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | 756.455.250.000 | 73.121.759.196 | - | 21.321.985.894 | 70.379.474.239 | 1.602.255.027 | 922.880.724.356 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

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

| | <u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/12/2025</u> | <u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 31/12/2024</u> |
|------------------------------------|---|---|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Doanh thu hoạt động xây lắp | 762.610.477.055 | 858.746.104.587 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS | 120.084.480.127 | 71.512.063.307 |
| Doanh thu hoạt động bán hàng hóa | 176.447.745.196 | 219.621.470.564 |
| Khác | 11.465.624.706 | 10.807.988.629 |
| | <u>1.070.608.327.084</u> | <u>1.160.687.627.087</u> |

24. GIÁ VỐN

| | <u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/12/2025</u> | <u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 31/12/2024</u> |
|----------------------------------|---|---|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 694.413.771.500 | 776.526.641.491 |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà | 102.717.779.879 | 30.676.070.840 |
| Giá vốn hoạt động bán hàng hóa | 175.356.397.340 | 219.455.625.772 |
| Khác | 8.519.477.159 | 6.697.893.730 |
| | <u>981.007.425.878</u> | <u>1.033.356.231.833</u> |

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/12/2025</u> | <u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 31/12/2024</u> |
|-----------------------|---|---|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 32.336.811.636 | 8.489.769.716 |
| Khác | | 30.401.583.993 |
| | <u>32.336.811.636</u> | <u>38.891.353.709</u> |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/12/2025</u> | <u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 31/12/2024</u> |
|-----------------|---|---|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Chi phí lãi vay | 51.227.542.396 | 64.101.913.205 |
| Khác | 4.290.941.089 | 247.444.203 |
| | <u>55.518.483.485</u> | <u>64.349.357.408</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2¹

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt động từ 01/01/2025
đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | | | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 | | |
|--|--|-----------------------|----------------|--|-----------------------|----------------|
| | Xây lắp và khác VND | Kinh doanh nhà VND | Cộng VND | Xây lắp và khác VND | Kinh doanh nhà VND | Cộng VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại | | | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 7.847.357.848 | 9.829.895.066 | 17.677.252.914 | 1.517.138.598 | 40.009.484.777 | 41.526.623.375 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | | | | | |
| Trừ: Lỗ lũy kế năm trước | | | - | | | - |
| Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ | 7.018.780.595 | 706.140.113 | 7.724.920.709 | 8.286.682.063 | 231.945.366 | 8.518.627.428 |
| Thu nhập chịu thuế | 14.866.138.443 | 10.536.035.179 | 25.402.173.623 | 9.803.820.660 | 40.241.430.143 | 50.045.250.803 |
| Thuế suất hiện hành (*) | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Thuế TNDN | 2.973.227.689 | 2.107.207.036 | 5.080.434.725 | 1.960.764.132 | 8.048.286.029 | 10.009.050.161 |
| 1% Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS | | (997.724.017) | (997.724.017) | | 220.569.723 | 220.569.723 |
| Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.973.227.689 | 1.109.483.019 | 4.082.710.708 | 1.960.764.132 | 8.268.855.752 | 10.229.619.884 |
| Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.973.227.689 | 1.109.483.019 | 4.082.710.708 | 1.960.764.132 | 8.268.855.752 | 10.229.619.884 |

Người lập biểu



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Lương Văn Hoàng

Hà Nội, Ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng