

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

-----\*\*\*-----

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## QUÝ IV/2025

--- Ha Noi - 2026 ---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.448.748.828.623</b>	<b>2.157.332.863.622</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>205.307.391.286</b>	<b>197.195.999.369</b>
1. Tiền	111		33.945.391.286	34.475.999.369
2. Các khoản tương đương tiền	112		171.362.000.000	162.720.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>218.618.300.000</b>	<b>220.118.300.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		198.283.300.000	198.283.300.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.335.000.000	21.835.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.598.488.561.691</b>	<b>1.387.029.310.985</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	653.082.450.217	549.813.357.562
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		726.885.955.995	391.013.228.394
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		90.547.821.170	127.367.821.170
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	208.882.562.929	398.646.898.026
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(80.910.228.620)	(79.811.994.167)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>401.643.624.411</b>	<b>342.455.153.414</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	401.643.624.411	342.455.153.414
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.690.951.235</b>	<b>10.534.099.854</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	19.625.623.685	9.303.254.628
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.403.985.347	464.797.196
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		661.342.203	766.048.030
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>620.297.209.037</b>	<b>632.370.804.450</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>133.268.656</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		133.268.656	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45.170.684.915</b>	<b>49.474.378.685</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	45.170.684.915	49.474.378.685
- Nguyên giá	222		113.934.846.328	114.748.555.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.764.161.413)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>137.097.576.661</b>	<b>139.680.688.067</b>
- 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)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>435.784.809.174</b>	<b>440.075.750.263</b>
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		(4.715.190.826)	(424.249.737)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.110.869.631</b>	<b>3.139.987.435</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	1.270.614.283	522.651.641
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		840.255.348	2.617.335.794
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.069.046.037.660</b>	<b>2.789.703.668.072</b>
<b>(270 = 100 + 200)</b>				

**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 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.124.726.645.931</b>	<b>1.858.570.474.803</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.790.456.697.290</b>	<b>1.494.500.832.423</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	466.817.229.544	369.077.444.767
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	526.361.202.943	338.690.164.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	25.464.452.764	39.238.745.077
4. Phải trả người lao động	314		4.787.494.328	4.213.134.651
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	43.109.465.561	54.578.064.309
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		347.023.715	153.932.806
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	58.967.589.002	50.399.889.818
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	661.676.171.895	634.517.382.752
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	827.049.022
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.926.067.538	2.805.024.455
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>334.269.948.641</b>	<b>364.069.642.380</b>
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		7.889.889.330	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	177.309.067.993	206.410.794.889
5. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342		5.432.322.999	5.432.322.999
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>23</b>	<b>944.319.391.729</b>	<b>931.133.193.269</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>944.319.391.729</b>	<b>931.133.193.269</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		756.455.250.000	687.694.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		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		1.675.738.348	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.838.533.434	82.116.796.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.787.826.235	24.607.780.313
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.050.707.199	57.509.015.738
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.848.636.512	16.218.808.756
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>3.069.046.037.660</b>	<b>2.789.703.668.072</b>

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



**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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh			Từ ngày 01/01/2025	Từ ngày 01/01/2024
			QUÝ 4/2025	QUÝ 4/2024	Đến ngày 31/12/2025	Đến ngày 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	432.171.389.301	396.736.998.765	1.141.898.609.173	1.234.099.700.401
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						
3. dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		430.333.319.810	395.343.217.158	1.139.312.395.257	1.232.705.918.794
4. Giá vốn hàng bán	11	25	412.950.489.340	315.607.229.043	1.034.912.011.943	1.089.169.389.338
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch						
5. vụ (20 = 10 - 11)	20		17.382.830.470	79.735.988.115	104.400.383.314	143.536.529.456
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	25.743.691.440	1.104.437.484	34.306.325.330	40.397.636.655
7. Chi phí tài chính	22	27	14.155.933.797	17.705.929.588	55.957.074.701	64.586.709.758
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.155.933.797	17.623.442.779	51.666.133.612	64.339.265.555
Lãi lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	4.551.631
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		18.032.891.732	27.790.874.541	56.986.720.398	67.149.168.292
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30						
10. = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		9.055.085.061	30.207.556.548	22.377.695.163	47.066.774.770
11. Thu nhập khác	31	29	294.929.332	3.534.798.171	5.328.500.726	31.247.256.369
12. Chi phí khác	32	30	1.836.877.338	2.024.942.903	2.223.268.157	3.958.906.303
13. Lợi nhận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(1.541.948.006)	1.509.855.268	3.105.232.569	27.288.350.066
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế						
14. (50=30+40)	50		7.513.137.055	31.717.411.816	25.482.927.732	74.355.124.836
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	(162.997.993)	3.867.641.587	5.905.818.860	10.664.138.872
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		624.188.978	833.608.734	1.777.080.446	6.166.697.741

**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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025		Từ ngày 01/01/2024	
			QUÝ 4/2025	QUÝ 4/2024	Đến ngày 31/12/2025	Đến ngày 31/12/2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						
17. (60 = 50 – 51 - 52)	60		7.051.946.070	27.016.161.495	17.800.028.426	57.524.288.223
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.358.204.864	27.059.872.947	17.050.707.199	57.509.015.738
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		693.741.206	(43.711.452)	749.321.227	15.272.485
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	70	393	225	836
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

Theo phương pháp gián tiếp

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 Đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 Đến ngày 31/12/2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.482.927.732	74.355.124.836
2. Điều chỉnh cho các khoản				
1. Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		8.553.157.253	10.939.809.268
2. Các khoản dự phòng	03		5.389.175.542	12.688.780.517
3. Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34.306.325.330)	(23.905.284.769)
4. Chi phí lãi vay	06		51.666.133.612	64.339.265.555
5. Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.785.068.809	138.417.695.407
1. Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(359.763.025.173)	376.909.084.085
2. Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(59.188.470.997)	46.267.557.836
3. Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		280.084.485.661	40.870.581.398
4. Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.070.331.699)	2.054.352.729
5. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(198.283.300.000)
6. Tiền lãi vay đã trả	14		(52.696.130.331)	(70.037.398.415)
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(18.458.116.844)	(6.971.710.741)
8. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
9. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.014.813.000)	(2.701.263.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(168.321.333.574)	326.525.598.908
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.666.352.077)	(7.712.301.085)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(59.050.000.000)	(73.300.000.000)
3. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		79.800.000.000	6.306.069.211
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(336.390.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		67.730.000.000	112.093.179.699
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.801.738.576	6.644.460.226
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		109.615.386.499	(292.358.591.949)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		68.761.150.000	-
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.023.418.324.793	988.718.142.292
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.025.361.262.546)	(1.012.365.356.881)
4. Trả tiền nợ gốc thuê tài chính	35		-	
3. 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		66.817.338.992	(23.647.561.719)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		8.111.391.917	10.519.445.240
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		205.307.391.286	197.195.999.369

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



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

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

Chi phí giàn giáo cốp pha phản ánh giá trị giàn giáo cốp 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.

**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 31 tháng 12 năm 2025*

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền		31/12/2025	01/01/2025
- Tiền mặt		928.368.143	286.071.330
- Tiền gửi ngân hàng		33.017.023.143	34.189.928.039
- Các khoản tương đương tiền		171.362.000.000	162.720.000.000
<b>Cộng</b>		<b>205.307.391.286</b>	<b>197.195.999.369</b>

**6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn		31/12/2025	01/01/2025
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty		43.835.573.731	57.541.291.505
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T		36.751.178.107	38.141.622.172
- 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
Công ty CP Đầu tư MST		126.596.144.004	140.674.788.018
Các khoản phải thu khách hàng khác		299.645.165.597	105.708.331.770
<b>Cộng</b>		<b>653.082.450.217</b>	<b>549.813.357.562</b>

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác		31/12/2025	01/01/2025
- Phải thu các dự án đầu tư		22.833.000.000	42.600.000.000
- Tạm ứng		53.028.558.282	39.480.372.220
- Phải thu các đội thi công		77.200.466.233	75.656.142.849
- Thu CN cổ phần		18.445.000.000	86.175.000.000
- Phải thu về lãi dự thu		28.655.231.265	17.150.644.511
- Phải thu khác		8.720.307.149	137.584.738.446
<b>Cộng</b>		<b>208.882.562.929</b>	<b>398.646.898.026</b>



**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		31/12/2025	01/01/2025
- Công cụ, dụng cụ			1.091.788.817
- Chi phí SX, KD dở dang		401.499.433.499	338.655.331.597
- Hàng hoá bất động sản		-	2.708.033.000
- Khác		144.190.912	
<b>Cộng</b>		<b>401.643.624.411</b>	<b>342.455.153.414</b>

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31/12/2025	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
<b>Cộng</b>		<b>440.500.000.000</b>	<b>440.500.000.000</b>

**17 - Người mua trả tiền trước**

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn		31/12/2025	01/01/2025
- Thu tiền nhà theo tiến độ		100.148.996.424	156.299.406.735
- Công ty TNHH Thương mại Central Park		20.138.752.825	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		366.017.367.426	110.941.996.668
<b>Cộng</b>		<b>526.361.202.943</b>	<b>338.690.164.766</b>

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp		41.570.854.203	52.007.866.071
- Các khoản trích trước khác		1.538.611.358	2.570.198.238
<b>Cộng</b>		<b>43.109.465.561</b>	<b>54.578.064.309</b>



**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		31/12/2025	01/01/2025
Lãi vay		9.490.709.997	10.520.706.716
Bảo trì VP		6.599.672.581	4.196.543.761
- Khác		42.877.206.424	35.682.639.341
<b>Cộng</b>		<b>58.967.589.002</b>	<b>50.399.889.818</b>

21 - Vay và nợ ngắn hạn		31/12/2025	01/01/2025
Vay và nợ ngắn hạn			
- Vay ngắn hạn ngân hàng		618.970.997.848	576.236.890.787
- Vay ngắn hạn tổ chức+Cá nhân		42.705.174.047	58.280.491.965
<b>Cộng</b>		<b>661.676.171.895</b>	<b>634.517.382.752</b>

22 - Vay và nợ dài hạn		31/12/2025	01/01/2025
- Vay cá nhân		520.000.000	520.000.000
-Vay ngân hàng, tổ chức		176.789.067.993	205.890.794.889
<b>Số dư vay dài hạn</b>		<b>177.309.067.993</b>	<b>206.410.794.889</b>

24 - Doanh thu		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM		979.825.886.326	1.136.211.489.326
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản		120.084.480.127	71.512.063.307
- Khác		41.988.242.720	26.376.147.768
<b>Cộng</b>		<b>1.141.898.609.173</b>	<b>1.234.099.700.401</b>

25 - Giá vốn hàng bán		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Giá vốn hoạt động xây lắp + TM		894.707.871.667	1.040.841.442.072
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà		102.717.779.879	30.676.070.840
- Khác		37.486.360.397	17.651.876.426
<b>Cộng</b>		<b>1.034.912.011.943</b>	<b>1.089.169.389.338</b>

**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 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		34.306.325.330	10.193.581.332
- Khác			30.204.055.323
<b>Cộng</b>		<b>34.306.325.330</b>	<b>40.397.636.655</b>

27 - Chi phí hoạt động tài chính		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Lãi tiền vay		51.666.133.612	64.339.265.555
- Chi phí khác		4.290.941.089	247.444.203
<b>Cộng</b>		<b>55.957.074.701</b>	<b>64.586.709.758</b>

29 - Thu nhập khác		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Hoàn nhập dự phòng BH công trình		760.152.626	7.073.926.691
- Thu nhập khác		4.568.348.100	24.173.329.678
<b>Cộng</b>		<b>5.328.500.726</b>	<b>31.247.256.369</b>

30 - Chi phí khác		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)		449.325.316	2.747.373.367
- Chi phí khác		1.773.942.841	1.211.532.936
<b>Cộng</b>		<b>2.223.268.157</b>	<b>3.958.906.303</b>

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu		Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ		17.050.707.199	57.509.015.738
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm		75.645.525	68.769.410
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>		<b>225</b>	<b>836</b>

**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*

<b>9 - Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ</b>	<b>Kết chuyển giảm khác</b>	<b>Cuối quý</b>
- Công cụ dụng cụ		10.680.545		-	10.680.545
- Chi phí khác	9.303.254.628	11.814.295.574		1.502.607.062	19.614.943.140
<b>Cộng</b>	<b>9.303.254.628</b>	<b>11.824.976.119</b>	<b>-</b>	<b>1.502.607.062</b>	<b>19.625.623.685</b>

**10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<b>Khoản mục</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc, thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Dụng cụ văn phòng</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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	-	143.500.000	2.441.884.727	-	2.585.384.727
Mua sắm		143.500.000	2.441.884.727		2.585.384.727
Tăng khác					-
Giảm trong năm	2.607.561.559	-	791.532.650	-	3.399.094.209
Chuyển sang bất động sản đầu tư	2.480.061.559				2.480.061.559
Thanh lý, nhượng bán	127.500.000		791.532.650		919.032.650
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2025	61.336.918.225	33.178.383.007	18.732.469.968	687.075.128	113.934.846.328
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYẾT</b>					
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	2.406.393.958	1.508.468.458	847.147.638	8.250.009	4.770.260.063
Trích khấu hao	2.406.393.958	1.508.468.458	847.147.638	8.250.009	4.770.260.063
Giảm trong năm	488.743.125	-	791.532.650	-	1.280.275.775
Chuyển sang bất động sản đầu tư	361.243.125		791.532.650		1.152.775.775
Thanh lý, nhượng bán	127.500.000				127.500.000
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2025	21.799.181.633	31.284.414.628	14.993.490.024	687.075.128	68.764.161.413
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
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 31/12/2025	39.537.736.592	1.893.968.379	3.738.979.944	-	45.170.684.915



**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

**11 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2025	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	54.587.600	54.587.600
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỄN KẾ</b>			
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-	-

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
- Nhà và căn hộ cho thuê	166.483.792.304	2.480.061.559		168.963.853.863
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỄN KẾ</b>	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	26.803.104.237	5.063.172.965		31.866.277.202
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	139.680.688.067			137.097.576.661

**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

	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
<b>15 - Chi phí trả trước dài hạn</b>					
- Công cụ dụng cụ	522.651.641	747.962.642			1.270.614.283
- Chi phí khác	-				-
<b>Cộng</b>	<b>522.651.641</b>	<b>747.962.642</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.270.614.283</b>

**16 - Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn</b>				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	28.932.247.794	28.932.247.794	32.359.800.506	32.359.800.506
Công ty CP Kim loại và Công nghiệp Stavian	73.918.070.236	73.918.070.236	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	348.950.976.455	348.950.976.455	307.921.830.379	307.921.830.379
<b>Cộng</b>	<b>466.817.229.544</b>	<b>466.817.229.544</b>	<b>369.077.444.767</b>	<b>369.077.444.767</b>

**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	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	1.870.854.250	2.627.694.793	3.243.760.517	1.254.788.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.855.734.864	6.200.457.414	18.306.004.022	14.750.188.256
Thuế thu nhập cá nhân	2.339.333.725	1.504.289.256	1.883.599.809	1.960.023.172
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	8.172.822.238	2.433.731.701	3.107.101.129	7.499.452.810
<b>Cộng</b>	<b>39.238.745.077</b>	<b>12.766.173.164</b>	<b>26.540.465.477</b>	<b>25.464.452.764</b>

**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

-

**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
Tăng trong năm	68.761.150.000	-	-	73.483.321	17.050.707.199	749.321.227	86.634.661.747
Tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	68.761.150.000						68.761.150.000
Lợi nhuận trong năm					17.050.707.199	749.321.227	17.800.028.426
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



**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2**

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

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức					(68.761.150.000)		-68.761.150.000
- Giảm khác					(431.963.732)	(119.493.471)	(551.457.203)
Tại ngày 31/12/2025	756.455.250.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.675.738.348	25.838.533.434	16.848.636.512	944.319.391.729

**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	39.854.120.000	5,27%	36.231.020.000	5,27%
- Công ty CP Đầu tư MST	273.548.000.000	36,16%	248.680.000.000	36,16%
- Các cổ đông khác	443.053.130.000	58,57%	402.783.080.000	58,57%
<b>Cộng</b>	<b>756.455.250.000</b>	<b>100%</b>	<b>687.694.100.000</b>	<b>100%</b>

**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:	-	-
<b>c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Năm trước</b>
+ Vốn góp đầu năm	687.694.100.000	671.994.100.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	68.761.150.000	15.700.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	756.455.250.000	687.694.100.000
- Cổ tức đã chia	68.761.150.000	
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ trước	68.761.150.000	
- Cổ tức đã chia bằng tiền		
<b>d- Cổ tức</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:	68.761.150.000	
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	68.761.150.000	
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-
<b>đ- Cổ phiếu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.645.525	68.769.410
+ Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	68.769.410
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.645.525	68.769.410
+ Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	68.769.410
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2**

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

**31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	5.080.434.725	10.229.619.884
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	825.384.135	434.518.988
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.905.818.860	10.664.138.872

**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**