

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I – NĂM 2026
(BÁO CÁO RIÊNG)

--- Ha Noi - 2026 ---



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+160)	100		2.252.506.752.052	2.336.626.661.650
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	22.954.550.259	196.739.365.154
1. Tiền	111		22.954.550.259	28.227.365.154
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	168.512.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		275.326.121.170	283.136.121.170
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	77.042.821.170	84.852.821.170
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.542.614.738.646	1.483.747.035.821
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	587.702.422.621	645.054.216.643
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	764.662.246.579	736.583.676.986
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	269.947.537.808	181.806.610.554
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(79.697.468.362)	(79.697.468.362)
IV. Hàng tồn kho	140	8	382.965.510.734	350.794.109.992
1. Hàng tồn kho	141		382.965.510.734	350.794.109.992
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		28.645.831.243	22.210.029.513
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	23.585.947.751	19.585.883.877
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.682.091.615	2.246.353.759
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		377.791.877	377.791.877
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+260+270)	200		751.257.650.208	665.544.850.837
II. Tài sản cố định	220		43.834.820.518	42.024.751.802
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	43.834.820.518	42.024.751.802
- Nguyên giá	222		81.446.613.946	78.864.444.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.611.793.428)	(36.839.692.300)
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)
IV. Bất động sản đầu tư	240	11	134.028.057.909	137.097.576.661
- Nguyên giá	241		166.723.657.436	168.963.853.863
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(32.695.599.527)	(31.866.277.202)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	12	572.784.809.174	485.784.809.174
1. Đầu tư vào công ty con	261		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		527.500.000.000	440.500.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(4.715.190.826)	(4.715.190.826)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		609.962.607	637.713.200
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	91.800.744	119.551.337
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		518.161.863	518.161.863
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		3.003.764.402.260	3.002.171.512.487

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.078.866.768.355	2.079.290.788.131
I. Nợ ngắn hạn	310		1.750.959.154.420	1.745.950.851.197
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	433.860.215.309	468.668.781.414
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	521.838.849.620	510.864.628.459
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	25.202.766.507	23.855.908.767
4. Phải trả người lao động	315		4.414.380.130	3.183.866.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	64.288.444.005	40.084.634.733
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		347.023.715	347.023.715
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	52.811.101.738	54.402.074.175
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		5.061.242.999	-
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	642.811.952.439	641.659.591.291
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		323.177.958	2.884.342.557
II. Nợ dài hạn	330		327.907.613.935	333.339.936.934
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	17	24.954.618.256	24.954.618.256
2. Phải trả dài hạn khác	338		118.304.438.356	118.304.438.356
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		7.889.889.330	7.889.889.330
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	176.758.667.993	176.758.667.993
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	21	-	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400	22	924.897.633.905	922.880.724.356
I. 1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		756.455.250.000	756.455.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		756.455.250.000	756.455.250.000
2. Thặng dư vốn	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	419		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		23.338.895.443	21.321.985.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		21.321.985.894	9.722.891.722
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.016.909.549	11.599.094.172
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.003.764.402.260	3.002.171.512.487

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Quý 1 năm 2026

Mẫu số B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	215.455.756.673	212.637.724.739	215.455.756.673	212.637.724.739
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		215.455.756.673	212.637.724.739	215.455.756.673	212.637.724.739
4. Giá vốn hàng bán	11	24	211.386.007.718	192.721.461.779	211.386.007.718	192.721.461.779
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.069.748.955	19.916.262.960	4.069.748.955	19.916.262.960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	17.814.356.154	2.783.448.535	17.814.356.154	2.783.448.535
7. Chi phí tài chính	23	26	12.351.555.933	13.215.030.353	12.351.555.933	13.215.030.353
Trong đó: Chi phí đi vay	24		12.351.555.933	13.215.030.353	12.351.555.933	13.215.030.353
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.028.317.969	5.850.873.457	7.028.317.969	5.850.873.457
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(22-23)-(25+26))	30		2.504.231.207	3.633.807.685	2.504.231.207	3.633.807.685
11. Thu nhập khác	31	27	79.451.624	51.600	79.451.624	51.600
12. Chi phí khác	32	28	62.545.895	33.176.161	62.545.895	33.176.161
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		16.905.729	(33.124.561)	16.905.729	(33.124.561)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.521.136.936	3.600.683.124	2.521.136.936	3.600.683.124
15. Chi phí TNDN hiện hành	51	29	504.227.387	720.136.625	504.227.387	720.136.625
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. nghiệp	60		2.016.909.549	2.880.546.499	2.016.909.549	2.880.546.499
(60=50-51-52)						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	27	42	27	42

Người lập biểu



Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng



Lương Văn Hoàng

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

MAU SO B 03-DN

Đơn vị: VND

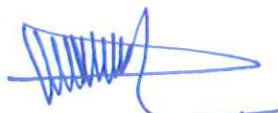
CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.521.136.936	3.600.683.124
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.392.956.103	1.470.565.534
Các khoản dự phòng	03	-	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư tài chính	05	(17.814.356.154)	(2.783.448.535)
Chi phí đi vay	06	12.351.555.933	13.215.030.353
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(548.707.182)	15.502.830.476
Tăng / giảm các khoản phải thu	09	23.134.045.932	(63.057.804.781)
Tăng / giảm hàng tồn kho	10	(32.171.400.742)	(30.768.947.159)
Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.003.344.378	(130.296.646.977)
Tăng/ giảm chi phí chờ phân bổ	12	(3.972.313.281)	-
Tăng / giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Chi phí đi vay đã trả	14	(13.864.344.023)	(15.473.988.043)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.000.000)	940.706.348
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.561.164.599)	(2.669.889.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	(27.990.539.517)	(225.823.739.136)
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	(341.973.417)	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	7.810.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(171.000.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.585.336.891	957.233.093
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(146.946.636.526)	457.233.093
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
2. Tiền thu từ đi vay	33	262.964.894.389	120.272.206.883
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(261.812.533.241)	(59.497.821.908)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.152.361.148	60.774.384.975
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(173.784.814.895)	(164.592.121.068)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	196.739.365.154	190.780.579.890
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	22.954.550.259	26.188.458.822

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 I NĂM 2026

I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

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

3 - Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 - Kỳ kế toán năm

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

2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1 - Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3 - Hình thức kế toán áp dụng

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

IV - Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

2 - Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư;

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

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

Doanh nghiệp áp dụng phương pháp đường thẳng

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

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

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

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

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

-

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay;

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

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

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

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

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

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

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

8 - Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

10 - Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

- Doanh thu bán hàng;

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

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

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

- *Doanh thu cung cấp dịch vụ;*

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

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

- *Doanh thu hoạt động tài chính;*

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

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

- *Doanh thu hợp đồng xây dựng.*

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

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

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

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

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

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

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/3/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	76.964.065	300.574.065
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.877.586.194	27.926.791.089
Các khoản tương đương tiền (*)		168.512.000.000
	22.954.550.259	196.739.365.154

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/3/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty Cổ phần MST	122.044.265.680	126.596.144.004
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T	33.041.453.302	36.751.178.107
- TCT XNK và XD Việt Nam	43.835.573.731	43.835.573.731
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	5.217.963.404	18.508.652.473
- Công ty TNHH thương mại Central Park	19.912.065.819	19.912.065.819
- Công ty TNHH Huan Yu Automation VINA	8.490.072.469	8.490.072.469
- Công ty Cổ phần tập đoàn Danko	6.855.728.361	6.855.728.361
- Khách hàng mua BĐS	28.285.886.470	20.603.156.102
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam	6.001.647.889	6.001.647.889
- 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	303.407.082.826	346.889.315.018
	587.702.422.621	645.054.216.643

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 01/01/2026

đến ngày 31/3/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	20.335.000.000	-	20.335.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định (1)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh (2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (3)	335.000.000	-	335.000.000	-
Cho vay ngắn hạn	56.707.821.170		64.517.821.170	
Các khoản cho cá nhân vay có tài sản đảm bảo	56.707.821.170		64.517.821.170	
	77.042.821.170	-	84.852.821.170	-

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng số 472/2022/HDTG-HDB.BD ngày 13/01/2022, lãi suất áp dụng 5,05%/năm. Đây là khoản tiền gửi theo điều kiện cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định để thực hiện Dự án “Khu phức hợp cao tầng nhà ở chung cư và dịch vụ thương mại (Vina2 Panorama)”.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh, lãi suất áp dụng 4,7%/ năm. Đây là một trong những tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 01/2022/15059756/HĐTD/BOT-DCBV thuộc Dự án “Một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt”.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng số 01/2022/161765/HĐTG ngày 08/06/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1, lãi suất 4,9%/năm. Đây là điều kiện đảm bảo cho Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng số 01/2022/161715/HĐĐB của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1.

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	92.719.360.801	92.719.360.801
- Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Trường Xuân Lộc	16.435.837.772	16.435.837.772
- 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	62.658.743.054
- Công ty Cổ phần Huy Dương	18.584.100.000	18.584.100.000
- 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	38.867.659.731	37.813.600.956
- Công ty Cổ phần Thiết bị và Đầu tư Đông Dương	10.080.000.000	10.080.000.000
- Khách hàng khác	484.424.391.834	457.399.881.016
	764.662.246.579	736.583.676.986

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
- Lãi dự thu	26.017.773.266	24.788.754.003
- Tạm ứng	44.740.148.955	33.226.677.566
- Ký quỹ, ký cược	70.000.000	70.000.000
- Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và KĐTMT Đồi Chè, TP Hạ Long	22.833.000.000	22.833.000.000
- Chuyển nhượng Cổ phần	117.115.805.837	18.445.000.000
Các khoản phải thu khác	59.170.809.750	82.443.178.985
	269.947.537.808	181.806.610.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8. HÀNG TỒN KHO

	31/3/2026	01/01/2026
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	382.965.510.734	350.794.109.992
	<u>382.965.510.734</u>	<u>350.794.109.992</u>

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí bán hàng tại dự án VINA2 Panorama	23.547.582.620	19.549.320.708
Khác	38.365.131	36.563.169
	<u>23.585.947.751</u>	<u>19.585.883.877</u>

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Tại ngày 01 tháng 01	119.551.337	12.195.211
Tăng trong năm		144.517.424
Phân bổ vào chi phí trong năm	27.750.593	37.161.298
	<u>91.800.744</u>	<u>119.551.337</u>
Tại ngày 31 tháng 3		

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

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 01/01/2026	61.166.918.225	757.727.599	16.476.024.150	463.774.128	78.864.444.102
Tăng trong năm	2.582.169.844	-	-	-	2.582.169.844
Mua sắm	-	-	-	-	-
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Tăng khác	2.582.169.844	-	-	-	2.582.169.844
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/3/2026	63.749.088.069	757.727.599	16.476.024.150	463.774.128	81.446.613.946
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	21.629.181.642	681.964.153	14.064.772.386	463.774.128	36.839.692.300
Tăng trong năm	665.155.931	5.199.999	101.745.198	-	772.101.128
Trích khấu hao	322.141.418	5.199.999	101.745.198	-	429.086.615
Tăng khác	343.014.513	-	-	-	343.014.513
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/3/2026	22.294.337.573	687.164.152	14.166.517.584	463.774.128	37.611.793.428
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/3/2026	41.454.750.505	70.563.447	2.309.506.566	-	43.834.820.518
Tại ngày 01/01/2026	39.537.736.583	75.763.446	2.411.251.764	-	42.024.751.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<div>Quyền sử dụng đất</div> <div>VND</div>	<div>Bản quyền, bằng sáng chế</div> <div>VND</div>	<div>Tổng cộng</div> <div>VND</div>
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	-	54.587.600	54.587.600
Mua trong năm		-	-
Thanh lý, nhượng bán	-		-
Tại ngày 31/3/2026	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			-
Tại ngày 01/01/2026	-	54.587.600	54.587.600
Trích khấu hao			-
Thanh lý, nhượng bán			-
Tại ngày 31/3/2026	-	54.587.600	54.587.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			-
Tại ngày 31/3/2026	-	-	-
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-

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 VND	Cơ sở hạ tầng
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2026	-	-	168.963.853.863	-
Tăng mua mới				
Tăng do chuyển TSCĐ sang BĐS đầu tư			(2.240.196.427)	
Tăng do sửa chữa hoàn thành	-	-		-
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/3/2026	-	-	166.723.657.436	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2026	-	-	31.866.277.202	-
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	1.172.336.838	-
Giảm do thanh lý			-	
Phân loại lại	-	-	(343.014.513)	-
Tại ngày 31/3/2026	-	-	32.695.599.527	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/3/2026	-	-	134.028.057.909	-
Tại ngày 01/01/2026	-	-	137.097.576.661	-

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

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

	31/3/2026		01/01/2026	
	<u>Giá gốc VND</u>	<u>Dự phòng VND</u>	<u>Giá gốc VND</u>	<u>Dự phòng VND</u>
Đầu tư vào công ty con	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- 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	527.500.000.000	-4.715.190.826	440.500.000.000	-4.715.190.826
- 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	-
- 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	-4.715.190.826
- Công ty Cổ phần thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	0	-	45.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Mộc Châu Gateway	171.000.000.000	-	-	-
Cộng	<u>577.500.000.000</u>	<u>-4.715.190.826</u>	<u>490.500.000.000</u>	<u>-4.715.190.826</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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

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

	31/3/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đề kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương	2.794.042.220	2.794.042.220
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T	3.746.191.630	3.059.424.274
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	43.798.110.601	48.118.548.571
- Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	31.521.336.024	73.918.070.236
- Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Tân Việt Hưng	6.996.650.327	6.996.650.327
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	2.718.268.800	2.990.630.131
- Công ty Cổ phần Đắc Nhuận	1.331.274.395	1.331.274.395
- Công ty CP XD&TM 699	7.020.751.500	7.020.751.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	28.828.511.275	28.932.247.794
- Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	12.453.510.873	11.340.711.783
- Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	8.270.562.488	8.470.562.488
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Ngọc Long	4.749.592.870	4.938.636.340
- Khác	279.631.412.306	268.757.231.355
	433.860.215.309	468.668.781.414

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm (bù trừ VAT đầu vào)	Số đã thực nộp trong năm	31/3/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.043.106.014	1.640.430.123	(28)	2.683.536.165
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.946.360.028	504.227.387	10.000.000	14.440.587.415
Thuế thu nhập cá nhân	1.366.989.915	212.200.202	-	1.579.190.117
Thuế khác	4.964.683.674	-	1.000.000.000	3.964.683.674
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.534.769.136	-	-	2.534.769.136
	23.855.908.767	2.356.857.712	1.009.999.972	25.202.766.507

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Người mua trả tiền theo tiến độ dự án	116.585.431.022	100.148.996.424
- Công ty TNHH Thương mại Central Park	20.138.752.825	20.138.752.825
- Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	22.664.210.771	22.664.210.771
- Dự án Quang Minh	17.391.875.497	17.391.875.497
- Công ty CP Địa ốc VIC Phú Thọ	61.659.783.806	75.568.766.662
- Công ty TNHH Huan YU Automation Vina	2.709.555.723	2.709.555.723
- Khác	280.689.239.976	272.242.470.557
	<u>521.838.849.620</u>	<u>510.864.628.459</u>

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

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	63.462.191.096	38.868.935.117
Các khoản trích trước khác	826.252.909	836.087.909
	<u>64.288.444.005</u>	<u>40.084.634.733</u>

Chi phí phải trả dài hạn

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	24.954.618.256	24.954.618.256
	<u>24.954.618.256</u>	<u>24.954.618.256</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	335.543.963	335.543.963
Bảo hiểm xã hội	1.898.423.419	2.418.567.747
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	8.256.850.478	9.769.638.568
Phí bảo trì văn phòng	6.599.672.581	6.599.672.581
Khác	35.531.597.402	34.616.388.348
	<u>52.811.101.738</u>	<u>54.402.074.175</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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Nợ ngắn hạn	642.811.952.439	666.300.572.344
	<u>642.811.952.439</u>	<u>666.300.572.344</u>

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Tổng số dư vay dài hạn	176.758.667.993	176.758.667.993
Trong đó:		
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>176.758.667.993</u>

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
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>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
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 3	<u>5.432.322.999</u>	<u>5.432.322.999</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cổ phiếu

	<u>31/3/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	75.645.525	75.645.525
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	75.645.525	75.645.525
Số cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	75.645.525	75.645.525
30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.016.909.549	2.880.546.499
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	75.645.525	68.769.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	42

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 01/01/2026
đến ngày 31/03/2026

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

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn 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 01/01/2025	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	-	-	7.573.463.070	-	-	76.334.613.070
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.599.094.172	-	-	11.599.094.172
Phân phối lợi nhuận				(4.025.631.102)			(4.025.631.102)
Phát hành cổ phần		-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	(68.761.150.000)	-	-	- (68.761.150.000)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-		-	(68.761.150.000)	-	-	(68.761.150.000)
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
Tại ngày 01/01/2026	756.455.250.000	73.121.759.196	-	21.321.985.894	70.379.474.239	1.602.255.027	- 922.880.724.356
Tăng trong năm	-	-	-	2.016.909.549	-	-	2.016.909.549
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.016.909.549	-	-	2.016.909.549
Trích từ LN sau thuế				-			-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-		-	-	-
Tại ngày 31/3/2026	756.455.250.000	73.121.759.196	-	23.338.895.443	70.379.474.239	1.602.255.027	924.897.633.905

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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

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

	<u>Từ ngày 01/01/2026</u> <u>đến ngày 31/3/2026</u>	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	213.674.421.831	163.172.124.941
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	-	14.186.363.881
Doanh thu hoạt động bán hàng hóa	-	32.550.270.420
Khác	1.781.334.842	2.783.448.535
	<u>215.455.756.673</u>	<u>212.692.207.777</u>

24. GIÁ VỐN

	<u>Từ ngày 01/01/2026</u> <u>đến ngày 31/3/2026</u>	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	211.056.969.045	148.249.347.274
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	-	11.965.159.799
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	-	32.506.954.706
Khác	329.038.673	-
	<u>211.386.007.718</u>	<u>192.721.461.779</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2026</u> <u>đến ngày 31/3/2026</u>	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	17.814.356.154	2.783.448.535
Khác	-	0
	<u>17.814.356.154</u>	<u>2.783.448.535</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2026</u> <u>đến ngày 31/3/2026</u>	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	12.351.555.933	13.215.030.353
Khác	-	-
	<u>12.351.555.933</u>	<u>13.215.030.353</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

27. THU NHẬP KHÁC	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	
Khác	79.451.624	51.600
	<u>79.451.624</u>	<u>51.600</u>

28. CHI PHÍ KHÁC	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Các khoản bị phạt khác	62.523.615	
Khác	22.280	33.176.161
	<u>62.545.895</u>	<u>33.176.161</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 01/01/2026
đến ngày 31/3/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026			Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025		
	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	2.521.136.936	-	2.521.136.936	1.379.479.042	2.221.204.082	3.600.683.124
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế						
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước			-			-
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-	-	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.521.136.936	-	2.521.136.936	1.379.479.042	2.221.204.082	3.600.683.124
Thuế suất hiện hành (*)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	504.227.387	-	504.227.387	275.895.808	444.240.816	720.136.625
1% Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS		-	-		-	-
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	504.227.387	-	504.227.387	275.895.808	444.240.816	720.136.625
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp	504.227.387	-	504.227.387	275.895.808	444.240.816	720.136.625

Hà Nội, Ngày 28 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Cao Hồng Lê

Kế toán trưởng

Lương Văn Hoàng

Tổng Giám đốc



Vũ Trọng Hùng