



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 – 57

10
G T
HH
OÁN
VĂN
TT
54

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100105895 ngày 24/10/2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 29 vào ngày 05/02/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên:

- Ông Nguyễn Thanh Tuyên
- Ông Nguyễn Huy Quang
- Ông Ngô Việt Hậu
- Ông Đỗ Trọng Quỳnh
- Ông Vũ Trọng Hùng

Chức vụ:

- Chủ tịch HĐQT
- Phó chủ tịch HĐQT
- Phó chủ tịch HĐQT
- Thành viên HĐQT
- Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Họ và tên:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng
- Ông Nguyễn Việt Bình
- Bà Trần Thị Thu Huyền

Chức vụ:

- Trưởng ban
- Kiểm soát viên
- Kiểm soát viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên:

- Ông Vũ Trọng Hùng
- Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh
- Ông Trịnh Văn Hưng
- Ông Nguyễn Quang Nguyên
- Ông Quách Bá Vương
- Ông Nguyễn Lô Giang
- Ông Lương Văn Hoàng

Chức vụ:

- Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/01/2026)
- Kế toán trưởng

3. Người đại diện theo pháp luật

Các người đại diện theo pháp luật của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên:

- Ông Nguyễn Thanh Tuyên
- Ông Nguyễn Huy Quang
- Ông Vũ Trọng Hùng

Chức vụ:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
- Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội.

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG được bổ nhiệm là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

7. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và để làm cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty tuân thủ các quy định của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo các quy định có liên quan.

57
Á
MÔI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ TRỌNG HÙNG

575

Số: 25/2026/BCSX/TTG.KD9

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/08/2026, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được trình bày từ trang 07 đến trang 57.

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Thuyết minh số 7.3 của Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, trong đó trình bày về thông tin các vụ kiện mà Công ty đang có tranh chấp, chờ phán quyết của Tòa án.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm này tại Báo cáo kiểm toán số 2006/2025/BCTC/IAV ngày 30 tháng 03 năm 2026.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này tại Báo cáo soát xét số 2006/2025/BCSX/IAV ngày 29 tháng 08 năm 2025.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN PKF-TTG**



Nguyễn Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2305-2023-330-1

S.Đ. KI THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 01a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.088.881.379.006	2.336.626.661.650
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	19.350.926.226	196.739.365.154
Tiền	111		19.350.926.226	28.227.365.154
Các khoản tương đương tiền	112		-	168.512.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	101.207.821.170	283.136.121.170
Chứng khoán kinh doanh	121		-	198.283.300.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		101.207.821.170	84.852.821.170
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.511.906.576.618	1.483.747.035.821
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	592.024.523.354	645.054.216.643
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	747.090.594.315	736.583.676.986
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	251.346.836.675	181.806.610.554
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.7	(78.555.377.726)	(79.697.468.362)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	426.645.030.266	350.794.109.992
Hàng tồn kho	141		426.645.030.266	350.794.109.992
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		29.771.024.726	22.210.029.513
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.6	23.380.124.818	19.585.883.877
Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.013.108.031	2.246.353.759
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.11	377.791.877	377.791.877
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		947.945.073.637	665.544.850.837
II. Tài sản cố định	220		47.879.438.819	42.024.751.802
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	47.879.438.819	42.024.751.802
- Nguyên giá	222		86.823.085.372	78.864.444.102
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.943.646.553)	(36.839.692.300)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.10	128.368.043.046	137.097.576.661
- Nguyên giá	241		161.347.186.010	168.963.853.863
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(32.979.142.964)	(31.866.277.202)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	771.068.109.174	485.784.809.174
Đầu tư vào công ty con	261		50.000.000.000	50.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		171.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		554.783.300.000	440.500.000.000
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		629.482.598	637.713.200
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.6	111.320.735	119.551.337
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		518.161.863	518.161.863
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.036.826.452.643	3.002.171.512.487

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.109.706.159.755	2.079.290.788.131
I. Nợ ngắn hạn	310		1.784.896.025.531	1.745.950.851.197
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	413.408.119.351	468.668.781.414
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	456.383.555.590	510.864.628.459
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.11	22.646.689.071	23.855.908.767
Phải trả người lao động	315		4.975.188.495	3.183.866.086
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	27.634.402.135	40.084.634.733
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.15	660.003.637	347.023.715
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	50.306.318.861	54.402.074.175
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	807.090.231.253	641.659.591.291
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.791.517.138	2.884.342.557
II. Nợ dài hạn	330		324.810.134.224	333.339.936.934
Chi phí phải trả dài hạn	334	5.14	24.954.618.256	24.954.618.256
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.15	8.592.409.619	7.889.889.330
Phải trả dài hạn khác	338	5.16	114.504.438.356	118.304.438.356
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	176.758.667.993	176.758.667.993
Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	927.120.292.888	922.880.724.356
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
Thặng dư vốn	412		73.121.759.196	73.121.759.196
Quỹ đầu tư phát triển	418		70.379.474.239	70.379.474.239
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.602.255.027	1.602.255.027
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		25.561.554.426	21.321.985.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		19.663.146.714	9.722.891.722
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.898.407.712	11.599.094.172
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.036.826.452.643	3.002.171.512.487

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)



CAO HỒNG LÊ

LƯƠNG VĂN HOÀNG

VU TRỌNG HÙNG

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	536.960.326.074	466.881.715.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		786.391.868	748.144.425
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		536.173.934.206	466.133.571.553
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	501.358.250.261	408.723.820.420
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.815.683.945	57.409.751.133
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	20.060.113.277	4.877.046.397
8. Chi phí tài chính	23	6.4	31.208.595.569	29.092.702.246
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		31.208.595.569	29.092.702.246
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	597.093.971	1.502.607.062
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	18.970.114.365	23.067.314.012
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.099.993.317	8.624.174.210
12. Thu nhập khác	31	6.6	5.236.481.238	4.208.280.635
13. Chi phí khác	32	6.7	481.088.736	59.275.944
14. Lợi nhuận khác	40		4.755.392.502	4.149.004.691
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.855.385.819	12.773.178.901
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	2.956.978.107	5.519.611.512
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	685.056.802
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.898.407.712	6.568.510.587

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)



CAO HỒNG LÊ

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)



LƯƠNG VĂN HOÀNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)



VU TRỌNG HÙNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 03a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		8.855.385.819	12.773.178.901
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.216.820.015	4.551.879.548
Các khoản dự phòng	03		(6.574.413.635)	629.957.367
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(20.060.113.277)	(4.877.046.397)
Chi phí đi vay	06		31.208.595.569	29.092.702.246
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>	08		16.646.274.491	42.170.671.665
<i>trước thay đổi vốn lưu động</i>				
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		72.200.425.810	(249.559.768.339)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(75.850.920.274)	(4.771.936.927)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(134.229.825.273)	49.680.208.589
(Không kể lãi vay phải trả, thuế thu				
nhập doanh nghiệp phải nộp)				
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(3.786.010.339)	(5.905.744.407)
Chi phí đi vay đã trả	14		(30.203.594.294)	(26.987.572.161)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(223.086.626)	(8.788.193.603)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh	17		(1.092.825.419)	(3.292.345.000)
doanh				
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</i>	20		(156.539.561.924)	(207.454.680.183)
<i>kinh doanh</i>				
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu				
tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ	23		(24.500.000.000)	(4.100.000.000)
nợ của đơn vị khác				
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các	24		8.145.000.000	33.966.000.000
công cụ nợ của đơn vị khác				
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị	25		(171.000.000.000)	-
khác				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi	27		1.075.483.034	2.726.206.633
nhuận được chia				
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</i>	30		(186.279.516.966)	32.592.206.633
<i>đầu tư</i>				

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		731.576.238.405	396.477.675.096
Tiền trả nợ gốc vay	34		(566.145.598.443)	(371.715.886.435)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(873.255)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		165.430.639.962	24.760.915.406
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(177.388.438.928)	(150.101.558.144)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	196.739.365.154	190.780.579.890
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	19.350.926.226	40.679.021.746

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

CAO HỒNG LÊ

LƯƠNG VĂN HOÀNG



VU TRỌNG HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100105895 ngày 24/10/2003, đã đăng ký thay đổi lần thứ 29 vào ngày 05/02/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 756.455.250.000 đồng (Bảy trăm năm mươi sáu tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), tương đương 75.645.525 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC2 từ ngày 11/12/2006.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực xây dựng nhà ở.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Các hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm:

- 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 đến 110 KV; 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 lực;
- 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 hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);
- 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 hóa, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các 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);
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở tại: Tầng 2 – 4, Tòa nhà B – KĐT M Kim Văn – Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 4 chi nhánh, 2 công ty con và 1 công ty liên doanh, liên kết (tại ngày 01/01/2026, Công ty có 4 chi nhánh, 2 công ty con), cụ thể như sau:

Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

TT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Hoạt động chính
Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc			
1	Chi nhánh Vina2 Golden Silk	Thành phố Hà Nội	Xây dựng nhà các loại
2	Chi nhánh Vina2 Quang Minh	Thành phố Hà Nội	Xây dựng nhà các loại
3	Chi nhánh Vina2 Xuân Hòa	Tỉnh Phú Thọ	Xây dựng nhà các loại
4	Chi nhánh Vina2 Bình Định	Tỉnh Gia Lai	Xây dựng nhà các loại

Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết; đơn vị khác:

TT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị Vina2	Thành phố Hà Nội	75%	75%	Dịch vụ, sản xuất, xây dựng
2	Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ quản lý
Các công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp					
1	Công ty TNHH Mộc Châu Gateway	Tỉnh Sơn La	45%	45%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Đầu tư vào đơn vị khác					
1	Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	Thành phố Hà Nội	10%	10%	Xây lắp điện nước và PCCC
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Tỉnh Nghệ An	15%	15%	Doanh nghiệp dự án
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Tỉnh Gia Lai	14,71%	14,71%	Xây lắp

1.6. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 190 người (tại ngày 31/12/2025 là 178 người).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

3.2. Áp dụng hướng dẫn mới về Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200.

Theo đánh giá của Ban Giám đốc, việc áp dụng Thông tư 99 trong kỳ kế toán hiện tại không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Sau đây là các chính sách kế toán quan trọng được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này là nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng của năm gần nhất.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính liên quan đến việc phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu, các khoản nợ/cho vay được doanh nghiệp mua bán lại để kiếm lời,...).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, công ty thực hiện lập dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Công ty con là những đơn vị mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, thường đi kèm với việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng tại thời điểm hiện tại.

Công ty liên kết là những đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị. Công ty liên doanh là những đơn vị mà Công ty có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên doanh, liên kết thường là các đơn vị mà Công ty thường nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở các đơn vị đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết 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 đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. 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.

Trường hợp Công ty giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào Công ty (Công ty kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con), Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; Khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC; Các khoản kim loại quý, đá quý không sử dụng như nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc mua vào – bán ra như hàng hóa; Tranh, ảnh, tài liệu, vật phẩm có giá trị không tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy các khoản đầu tư này bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận tổn thất vào chi phí tài chính.

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, Bình quân gia quyền hàng hóa, thành phẩm tồn kho
- Chi phí SXKD dở dang Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung theo định mức hoạt động bình thường

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

4.6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Công ty được ước tính như sau:

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Nhà cửa vật kiến trúc: 05 – 50 năm
- Máy móc thiết bị: 06 – 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 06 – 10 năm
- Thiết bị văn phòng: 03 – 10 năm

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định vô hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của Công ty được ước tính như sau:

Phần mềm máy tính: 06 – 08 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ để 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 nắm giữ để 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 Điều hành. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm 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 việc sử dụng bất động sản đầu tư nắm giữ để 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.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê.

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng của Công ty, và chủ yếu là công cụ dụng cụ,... và các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn và ngắn hạn khác. Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ được căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí tương ứng với khả năng tạo ra lợi ích kinh tế từ các chi phí này.

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả cho người bán của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

1
 1G
 VH
 FO
 VI
 T
 10

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức được chia từ lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của từng cổ đông và được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.12. Dự phòng phải trả

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

4.13. Chi phí đi vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ trừ trường hợp các khoản chi phí đi vay đó được tính vào (vốn hóa) giá trị tài sản do có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản hoặc sản xuất các tài sản dở dang khi có đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại chuẩn mực chi phí đi vay.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết và sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán ra đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán.

Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ kế toán. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng kỳ không vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ kế toán đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư ban đầu của Công ty được ghi nhận theo giá trị vốn góp của các bên góp vốn khi được chuyển đổi thành/ thành lập công ty cổ phần. Trong quá trình hoạt động, vốn đầu tư của Công ty được ghi nhận tăng lên theo giá trị vốn góp tăng lên của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá tái phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần lần 29 ngày 05/02/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 756.455.250.000 đồng được chia thành 75.645.525 cổ phần. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4.15. Thuế***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Hàng hóa, dịch vụ do Công ty sản xuất và cung cấp chịu mức thuế suất thuế GTGT: 8%

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ kế toán và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được chấp nhận là chi phí hợp lý, hợp lệ cho mục đích tính thuế.

Thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán của Công ty: 20%

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ kế toán là chi phí thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính giữa niên độ và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.16. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận, đồng thời xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Doanh thu dịch vụ tư vấn được ghi nhận trên cơ sở giá trị hoá đơn tài chính được phát hành, biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành và được khách hàng chấp nhận thanh toán.
- (ii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ cổ tức và lợi nhuận được chia, lãi tiền gửi, lãi cho vay. Tiền lãi được xác định trên cơ sở dồn tích dựa trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu (Trường hợp Công ty cổ phần) chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu cung cấp dịch vụ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.18. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí hoạt động tài chính khác không được vốn hoá theo quy định phát sinh trong kỳ kế toán.

4.19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

4.20. Các bên liên quan

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty.
- Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	99.734.265	300.574.065
- Tiền gửi không kỳ hạn	19.251.191.961	27.926.791.089
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Đống Đa	7.210.415.605	7.669.158.475
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định	3.569.713.502	2.548.161.826
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	6.868.764.298	10.115.847.300
+ Các ngân hàng khác	1.602.298.556	7.593.623.488
- Tương đương tiền	-	168.512.000.000
Cộng	19.350.926.226	196.739.365.154

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN
Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Kém theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	198.283.300.000	-
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	-	-	198.283.300.000	-
Cộng	-	-	198.283.300.000	-

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	101.207.821.170	101.207.821.170	-	84.852.821.170	84.852.821.170	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	44.500.000.000	44.500.000.000	-	20.335.000.000	20.335.000.000	-
- Cho vay các bên liên quan	43.907.821.170	43.907.821.170	-	46.717.821.170	46.717.821.170	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (2)	43.407.821.170	43.407.821.170	-	46.217.821.170	46.217.821.170	-
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 (3)	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-
- Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	12.800.000.000	12.800.000.000	-	17.800.000.000	17.800.000.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Quân (4)	12.800.000.000	12.800.000.000	-	12.800.000.000	12.800.000.000	-
+ Ông Lại Văn Sang	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Cộng	101.207.821.170	101.207.821.170	-	84.852.821.170	84.852.821.170	-

Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh 7.2)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp)

(1) Tiền gửi có kỳ hạn gồm những Hợp đồng sau:

- Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh:

+ Hợp đồng tiền gửi số 01/VCB.VIN-VINA2 ngày 08/9/2022 với số tiền là 3.000.000.000 đồng; Kỳ hạn: 12 tháng từ ngày 08/9/2022 đến ngày 08/09/2023; Lãi suất: 4,7%/năm; Hợp đồng tiền gửi tự động tái tục.

+ Hợp đồng tiền gửi số 02/VCB.VIN-VINA2 ngày 08/9/2022 với số tiền là 3.000.000.000 đồng; Kỳ hạn: 12 tháng từ ngày 08/9/2022 đến ngày 08/09/2023; Lãi suất: 4,7%/năm; Hợp đồng tiền gửi tự động tái tục.

+ Hợp đồng tiền gửi số 03/VCB.VIN-VINA2 ngày 08/9/2022 với số tiền là 3.000.000.000 đồng; Kỳ hạn: 12 tháng từ ngày 08/9/2022 đến ngày 08/09/2023; Lãi suất: 4,7%/năm; Hợp đồng tiền gửi tự động tái tục.

+ Hợp đồng tiền gửi số 04/VCB.VIN-VINA2 ngày 08/9/2022 với số tiền là 3.000.000.000 đồng; Kỳ hạn: 12 tháng từ ngày 08/9/2022 đến ngày 08/09/2023; Lãi suất: 4,7%/năm; Hợp đồng tiền gửi tự động tái tục.

+ Hợp đồng tiền gửi số 05/VCB.VIN-VINA2 ngày 08/9/2022 với số tiền là 3.000.000.000 đồng; Kỳ hạn: 12 tháng từ ngày 08/9/2022 đến ngày 08/09/2023; Lãi suất: 4,7%/năm; Hợp đồng tiền gửi tự động tái tục.

- Tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định theo Hợp đồng tiền gửi số 472/2022/HDTG-HDB.BD ngày 13/01/2022 với số tiền là 5.000.000.000 đồng; Kỳ hạn: 13 tháng từ ngày 13/01/2022 đến ngày 13/02/2023; Lãi suất: 5,05%/năm; Hợp đồng tiền gửi tự động tái tục.

- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: Hợp đồng tiền gửi số 161765202605220001 ngày 22/05/2026 với số tiền 100.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 22/05/2026 đến 22/05/2027; Lãi suất 4,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp)

- Tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân:

- + Hợp đồng tiền gửi số 172.26.003.1111306.TG.DN ngày 21/05/2026 với số tiền 4.000.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 21/05/2026 đến 21/05/2027; Lãi suất 6,8%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 184.26.003.1111306.TG.DN ngày 29/05/2026 với số tiền 600.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 29/05/2026 đến 29/05/2027; Lãi suất 6,8%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 194.26.003.1111306.TG.DN ngày 17/06/2026 với số tiền 600.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 17/06/2026 đến 17/06/2027; Lãi suất 5,6%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 196.26.003.1111306.TG.DN ngày 18/06/2026 với số tiền 2.600.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 18/06/2026 đến 18/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 201.26.003.1111306.TG.DN ngày 22/06/2026 với số tiền 4.800.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 22/06/2026 đến 22/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 203.26.003.1111306.TG.DN ngày 22/06/2026 với số tiền 2.000.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 22/06/2026 đến 22/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 205.26.003.1111306.TG.DN ngày 23/06/2026 với số tiền 1.400.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 23/06/2026 đến 23/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 209.26.003.1111306.TG.DN ngày 24/06/2026 với số tiền 3.900.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 24/06/2026 đến 24/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 211.26.003.1111306.TG.DN ngày 26/06/2026 với số tiền 2.300.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 26/06/2026 đến 26/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.
- + Hợp đồng tiền gửi số 215.26.003.1111306.TG.DN ngày 29/06/2026 với số tiền 2.200.000.000 đồng; Kỳ hạn 12 tháng từ ngày 29/06/2026 đến 29/06/2027; Lãi suất 7%/năm. Hợp đồng đang cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp)

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

Khoản vay được gia hạn đến ngày 28/01/2024 theo Phụ lục số 01 ngày 27/01/2023; được tiếp tục gia hạn đến ngày 28/01/2025 theo Phụ lục số 02 ngày 28/01/2024; được tiếp tục gia hạn đến ngày 26/01/2026 theo Phụ lục số 03 ngày 26/01/2025 và được tiếp tục gia hạn đến ngày 27/01/2027 theo Phụ lục số 04 ngày 28/01/2026.

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

(3) Hợp đồng vay vốn số 2101/2025/HĐVV/VINA2-VINA.ME ngày 21/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 và Công ty Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2; Số tiền vay: 500.000.000 đồng; Kỳ hạn: Không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân từng đợt; Lãi suất: 0%/năm.

(4) Cho ông Nguyễn Văn Quân vay theo Hợp đồng vay số 0912/2025/VINA2-NVQ ngày 08/12/2025 với số tiền cho vay là 12.800.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, Lãi suất cho vay 9%/năm; Tài sản đảm bảo là bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ 3.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Đầu tư vào công ty con	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị Vina 2	45.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-	45.000.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina 2	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	171.000.000.000	-	171.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Mộc châu Gateway	171.000.000.000	-	171.000.000.000	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	554.783.300.000	(4.715.190.826)	550.068.109.174	440.500.000.000	(4.715.190.826)	435.784.809.174
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng 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 Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	229.500.000.000	229.500.000.000	-	229.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	(4.715.190.826)	120.284.809.174	125.000.000.000	(4.715.190.826)	120.284.809.174
+ Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	198.283.300.000	-	198.283.300.000	-	-	-
Cộng	775.783.300.000	(4.715.190.826)	771.068.109.174	490.500.000.000	(4.715.190.826)	485.784.809.174

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các Công ty được đầu tư bởi Công ty chưa thực hiện niêm yết. Vì vậy, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

TT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị Vina2	Thành phố Hà Nội	75%	75%	Dịch vụ, sản xuất, xây dựng
2	Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	Thành phố Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ quản lý
Các công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp					
1	Công ty TNHH Mộc Châu Gateway	Tỉnh Sơn La	45%	45%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Đầu tư vào đơn vị khác					
1	Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2	Thành phố Hà Nội	10%	10%	Xây lắp điện nước và PCCC
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Tỉnh Nghệ An	15%	15%	Doanh nghiệp dự án
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Tỉnh Gia Lai	14,71%	14,71%	Xây lắp
4	Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	Tỉnh Gia Lai	18%	18%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	139.959.399.311	-	126.596.144.004	-
- Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Techsol	58.172.568.614	-	-	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Vic Phú Thọ	43.834.298.604	-	57.654.162.244	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	43.835.573.731	(7.153.820.637)	43.835.573.731	(7.153.820.637)
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T	33.041.453.302	-	36.751.178.107	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	12.402.916.702	(12.402.916.702)	12.402.916.702	(12.402.916.702)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	2.175.889.703	(2.175.889.703)	6.855.728.361	(3.317.980.339)
- Công ty Cổ phần Vina2 Homes - Quyền PTDA Khu nhà ở Sinh Thái VC2 - Xuân Hòa	21.805.146.973	-	21.805.146.973	-
- Trường Cao đẳng Cảnh sát Nhân dân 1	21.686.352.994	-	21.686.352.994	-
- Công ty TNHH Thương Mại Central Park	19.912.065.819	-	19.912.065.819	-
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủ công mỹ nghệ	14.788.026.596	-	410.778.561	-
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB)	3.713.302.610	(3.713.302.610)	3.713.302.610	(3.713.302.610)
- Các khách hàng khác	176.697.528.395	(5.281.897.326)	293.430.866.537	(5.281.897.326)
Cộng	592.024.523.354	(30.727.826.978)	645.054.216.643	(31.869.917.614)

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh 7.2)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.4. Phải thu khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Tạm ứng	40.387.548.173	-	33.226.677.566	-
- Ký quỹ, ký cược	85.411.000	-	70.000.000	-
- Phải thu về các đội thi công	53.970.651.096	(47.827.550.748)	76.193.349.487	(47.827.550.748)
- Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, Thành phố Hà Long" (1)	22.833.000.000	-	22.833.000.000	-
- Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	100.800.000.000	-	18.445.000.000	-
+ Bà Nguyễn Tú Phương	-	-	18.445.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô (2)	54.000.000.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Việt Anh (3)	46.800.000.000	-	-	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	26.874.917.244	-	24.690.287.001	-
- Phải thu khác	6.395.309.162	-	6.348.296.500	-
Cộng	251.346.836.675	(47.827.550.748)	181.806.610.554	(47.827.550.748)

Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết *Thuyết minh 7.2*)

- (1) Thỏa thuận nguyên tắc số 085/2018/TTNT-ĐT ngày 03/04/2018 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đồi Chè - Quảng Ninh tại khu 2b,3,4A,4B,5,6 Đồi Chè thuộc các phường Cao Xanh và Cao Thắng, thành phố Hà Long, tỉnh Quảng Ninh;
- + Các bên tham gia: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long (Thăng Long TJC), Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (Vinaconex 12) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 (VINA2);
- + Mục đích hợp tác kinh doanh: Đóng góp vào liên danh để thực hiện Dự án Chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, thành phố Hà Long;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.4 Phải thu khác (Tiếp)

+ Nội dung hợp tác: Các bên thống nhất cùng tự nguyện đóng góp hoặc chi trả các chi phí cần thiết cho công tác chuẩn bị đầu tư và chủ động chi trả theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư dự kiến theo chi phí dự án;

+ Tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Tỷ lệ các bên cùng tham gia góp vốn đầu tư dự án như sau: Vinaconex: 35%; Thăng Long TJC: 25%; VINA2: 20%; Vinaconex 12: 20%. Tổng giá trị dự án sẽ được các bên tính toán cụ thể trên cơ sở đề án quy hoạch chi tiết và thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc Điều lệ doanh nghiệp dự án. Tiến độ góp vốn của các bên được thực hiện theo tiến độ chung của Dự án;

+ UBND tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 13/04/2022 về việc chấp thuận liên danh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long, Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 là nhà đầu tư thực hiện dự án.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2026/HĐCNCPP/VINA2-BACDO-TXL ngày 31/3/2026 với giá trị 54.000.000.000 đồng; Mục đích: Chuyển nhượng sở hữu trong Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc, với giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng tương đương 4.500.000 cổ phần, bằng 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2026/HĐCNCPP/VINA2-NVA-TRAINCO ngày 31/3/2026 với giá trị 46.800.000.000 đồng; Mục đích: Chuyển nhượng sở hữu trong Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao Thông, với giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 39.000.000.000 đồng tương đương 3.900.000 cổ phần, bằng 17,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao Thông.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
 Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.5. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại Vật tư Kim khí Bảo Thắng	96.319.679.431	98.089.604.089
- 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 Tập đoàn Vivaland	81.323.833.243	81.323.833.243
- Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Orient	69.859.194.163	69.859.194.163
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Homax	69.681.653.645	69.681.653.645
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	62.658.743.054	62.658.743.054
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Mec Việt Nam	25.094.193.654	37.813.600.956
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	22.884.249.155	22.884.249.155
- Công ty Cổ phần Huy Dương Group	18.584.100.000	18.584.100.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị Vina2	17.907.886.426	18.776.914.966
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tân Hoàng Việt	17.000.000.000	16.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	16.408.837.772	16.435.837.772
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghệ Môi trường Việt Nhật	14.786.972.573	14.786.972.573
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hà Nội CPM	12.412.480.927	-
- Trả trước cho người bán khác	129.449.409.471	116.969.612.569
Cộng	747.090.594.315	736.583.676.986

Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết **Thuyết minh 7.2**)

5.6. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	23.380.124.818	19.585.883.877
- Chi phí bán hàng Dự án Vina2 Panorama Quy Nhơn	9.077.220.524	5.315.820.707
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	69.404.294	36.563.170
- Các khoản khác	14.233.500.000	14.233.500.000
Dài hạn	111.320.735	119.551.337
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	111.320.735	119.551.337
Cộng	23.491.445.553	19.705.435.214

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.7. Nợ xấu

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng				
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	67.409.580.072 12.402.916.702	36.681.753.094 -	72.089.418.730 12.402.916.702	40.219.501.116 -
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	2.175.889.703	-	6.855.728.361	3.537.748.022
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	43.835.573.731	36.681.753.094	43.835.573.731	36.681.753.094
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB)	3.713.302.610	-	3.713.302.610	-
- Các khách hàng khác	5.281.897.326	-	5.281.897.326	-
Phải thu khác	53.970.651.096	6.143.100.348	76.193.349.487	28.365.798.739
- Các đối thi công xây dựng	53.970.651.096	6.143.100.348	76.193.349.487	28.365.798.739
Cộng	121.380.231.168	42.824.853.442	148.282.768.217	68.585.299.855
		(78.555.377.726)		(79.697.468.362)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	426.645.030.266	-	350.794.109.992	-
Cộng	426.645.030.266	-	350.794.109.992	-

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	175.974.122.000	186.705.935.388
- Dự án Kim Văn, Kim Lũ	40.198.170.844	40.198.170.844
- Dự án Quang Minh	8.354.668.252	8.354.668.252
- Dự án Đê đồng Quy Nhơn	127.421.282.904	138.153.096.292
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	250.670.908.266	164.088.174.604
- Công trình Trung tâm Chỉ huy Công an Tỉnh Đồng Nai	25.456.197.247	24.996.300.392
- Công trình I Tower Quy Nhơn	48.735.078.626	51.016.991.099
- Công trình dự án EuroWindow	42.901.699.243	4.424.069.804
- Công trình dự án VIC Grand Square	46.176.798.501	7.075.445.858
- Công trình dự án Trung Minh A	28.595.756.683	27.195.033.227
- Khu nhà ở liền kề K1, xã Thường Tín, Hà Nội	11.504.174.595	-
- Khu nhà ở xã hội Mê Linh Plaza	11.109.292.985	1.492.308.138
- Khu nhà ở Thạch Bàn Lakeside	9.979.006.025	10.618.624.007
- Các công trình khác	26.212.904.361	37.269.402.079
Cộng	426.645.030.266	350.794.109.992



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	61.166.918.225	757.727.599	16.476.024.150	463.774.128	78.864.444.102
Mua sắm tài sản	341.973.417	-	-	-	341.973.417
Chuyển từ bất động sản đầu tư sang	8.512.746.424	-	-	-	8.512.746.424
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(896.078.571)	-	-	-	(896.078.571)
Số dư cuối kỳ	69.125.559.495	757.727.599	16.476.024.150	463.774.128	86.823.085.372
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(21.629.181.634)	(681.964.152)	(14.064.772.386)	(463.774.128)	(36.839.692.300)
Khấu hao trong kỳ	(687.396.713)	(10.399.998)	(203.490.396)	-	(901.287.107)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	137.204.442	-	-	-	137.204.442
Chuyển từ bất động sản đầu tư sang	(1.339.871.588)	-	-	-	(1.339.871.588)
Số dư cuối kỳ	(23.519.245.493)	(692.364.150)	(14.268.262.782)	(463.774.128)	(38.943.646.553)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	39.537.736.591	75.763.447	2.411.251.764	-	42.024.751.802
Tại ngày cuối kỳ	45.606.314.002	65.363.449	2.207.761.368	-	47.879.438.819

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 29.528.040.451 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 29.473.452.851 đồng).

Tại ngày 30/06/2026, Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang được thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty là 38.508.888.110 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 32.792.326.407 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Mẫu số B 09a – DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	168.963.853.863	-	7.616.667.853	161.347.186.010
Nhà và quyền sử dụng đất	168.963.853.863	-	7.616.667.853	161.347.186.010
Giá trị hao mòn lũy kế	31.866.277.202	2.452.737.350	1.339.871.588	32.979.142.964
Nhà và quyền sử dụng đất	31.866.277.202	2.452.737.350	1.339.871.588	32.979.142.964
Giá trị còn lại	137.097.576.661	(2.452.737.350)	6.276.796.265	128.368.043.046
Nhà và quyền sử dụng đất	137.097.576.661	(2.452.737.350)	6.276.796.265	128.368.043.046
Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 32.940.989.624 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 39.873.830.598 đồng).				

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Phải nộp				
- Thuế GTGT đầu ra	1.043.106.014	43.741.811.358	44.784.917.372	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.946.360.028	2.956.978.107	223.086.626	16.680.251.509
- Thuế thu nhập cá nhân	1.366.989.915	495.412.033	1.073.520.366	788.881.582
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	2.534.769.136	-	1.012.113.745	1.522.655.391
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.964.683.674	4.452.174.842	5.761.957.927	3.654.900.589
Cộng	23.855.908.767	51.646.376.340	52.855.596.036	22.646.689.071
Phải thu				
- Thuế GTGT đầu ra	377.791.877	-	-	377.791.877
Cộng	377.791.877	-	-	377.791.877

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.12. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	54.428.875.354	48.118.548.571
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại An Hà	39.739.978.331	6.673.142.318
- 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 Picons Việt Nam	15.015.935.059	15.015.935.059
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng MEC Việt Nam	13.813.095.933	13.003.651.656
- Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	12.416.645.408	11.340.711.783
- Các đối tượng khác	249.165.077.991	345.584.544.233
Cộng	413.408.119.351	468.668.781.414

Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh 7.2)

5.13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Xây dựng và Quản lý Dự án Hồ Tây	61.791.452.067	71.448.900.231
- Công ty Cổ phần Địa ốc Vic Phú Thọ	45.100.106.606	75.568.766.662
- Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng xã Tân Nhựt (Trước là BQL dự án Đầu tư xây dựng khu vực huyện Bình Chánh)	39.505.597.000	40.296.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	29.387.532.909	38.449.730.130
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Phát Đạt	22.664.210.771	22.664.210.771
- Các đối tượng khác	257.934.656.237	262.437.020.665
Cộng	456.383.555.590	510.864.628.459

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh 7.2)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.14. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	27.634.402.135	40.084.634.733
- Trích trước chi phí dự án Quang Minh	4.493.081.654	4.493.081.654
- Trích trước chi phí dự án Công an Tỉnh Kon Tum	9.364.660.783	14.300.616.434
- Trích trước chi phí dự án Greenhill Quy Nhơn	3.481.123.021	7.258.199.149
- Trích trước chi phí dự án VIC Grand Square	7.675.869.278	9.452.549.664
- Trích trước chi phí Công trình Parahill	1.489.539.160	3.500.290.664
- Các khoản trích trước khác	1.130.128.239	1.079.897.168
Dài hạn	24.954.618.256	24.954.618.256
- Trích trước chi phí thi công Dự án Kim Văn – Kim Lũ	24.954.618.256	24.954.618.256
Cộng	52.589.020.391	65.039.252.989

5.15. Doanh thu chờ phân bổ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	660.003.637	347.023.715
- Doanh thu chờ phân bổ	660.003.637	347.023.715
Dài hạn	8.592.409.619	7.889.889.330
- Doanh thu chờ phân bổ	8.592.409.619	7.889.889.330
Cộng	9.252.413.256	8.236.913.045

2025
TỶ
1
NV
V
G
HA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.16. Phải trả khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	50.306.318.861	54.402.074.175
- Kinh phí công đoàn	340.968.853	335.543.963
- Bảo hiểm xã hội	1.895.866.112	2.418.567.747
- Phải trả về cổ phần hóa	14.000.000	14.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	723.000.000	723.000.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	47.332.483.896	50.910.962.465
+ <i>Phí bảo trì chung cư</i>	7.075.525.326	6.599.672.581
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>	172.505.310	172.505.310
+ <i>Chi phí lãi vay phải trả</i>	8.650.626.396	9.655.627.671
+ <i>Phải trả các đội xây dựng</i>	15.003.655.816	15.324.447.087
+ <i>Phải trả khác</i>	16.430.171.048	19.158.709.816
Dài hạn	114.504.438.356	118.304.438.356
+ Nhận ký quỹ, ký cược (*)	114.504.438.356	118.304.438.356
Cộng	164.810.757.217	172.706.512.531

Phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh 7.2)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của
Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.17. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	807.090.231.253	731.613.768.884	566.183.128.922	641.659.591.291
- Vay ngắn hạn ngân hàng	707.162.713.217	595.213.064.907	457.499.173.694	569.448.822.004
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 (1)	466.567.965.396	348.704.481.012	328.556.515.616	446.420.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Kinh Đô (2)	34.999.570.663	38.830.244.238	35.617.761.377	31.787.087.802
+ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân (3)	68.110.622.317	68.624.622.317	514.000.000	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội II (4)	59.983.672.984	53.135.954.014	53.115.664.759	59.963.383.729
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bắc Từ Liêm (5)	11.582.253.916	8.269.483.730	8.673.171.401	11.985.941.587
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	57.719.542	11.911.128.428	11.853.408.886
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Hoàn Kiếm (6)	65.918.627.941	77.590.560.054	19.110.932.113	7.439.000.000
- Vay ngắn hạn các tổ chức khác	99.927.518.036	136.400.703.977	91.378.359.988	54.905.174.047
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2 (7)	2.470.000.000	-	1.430.000.000	3.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị Vina2 (8)	5.600.000.000	2.200.000.000	7.500.000.000	10.900.000.000
+ Công ty Cổ phần BOT 38	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
+ Các cá nhân (9)	88.857.518.036	134.200.703.977	82.448.359.988	37.105.174.047
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	17.305.595.240	17.305.595.240
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định	-	-	17.305.595.240	17.305.595.240
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	176.758.667.993	-	-	176.758.667.993
- Vay dài hạn các tổ chức khác	176.238.667.993	-	-	176.238.667.993
+ Công ty TNHH Hòa Hiệp (10)	176.238.667.993	-	-	176.238.667.993
- Vay dài hạn các cá nhân khác	520.000.000	-	-	520.000.000
Cộng	983.848.899.246	731.613.768.884	566.183.128.922	818.418.259.284

Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh 7.2)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của

Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/161765/HĐTD ngày 22/12/2025 với Hạn mức tín dụng tối đa: 700.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng; Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất: theo từng lần nhận nợ cụ thể; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2026/161765/HĐBĐ ngày 28/5/2026; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/161765/HĐTC ngày 01/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/161765/HĐTC ngày 01/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2020/161765/HĐTC ngày 01/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2020/161765/HĐTC ngày 01/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 13/2021/161765/HĐTC ngày 30/11/2021; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2020/161765/HĐTC ngày 24/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2025/161765/HĐTC ngày 14/11/2025; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/161765/HĐTC ngày 31/01/2024; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/161765/HĐTC ngày 20/11/2023.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-57900-01 ngày 22/09/2025 với Giá trị hạn mức là 150.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay và tương đương vay 100.000.000.000 đồng là khoản bảo lãnh thanh toán, hạn mức thấu chi không tài sản bảo đảm 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số CLC-57900-02 ký ngày 22/9/2025; Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng; Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 09 tháng; Lãi suất: theo từng lần nhận nợ cụ thể; Mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh (dự thầu, thực hiện hợp đồng, tạm ứng, bảo hành, bảo lãnh thanh toán) phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình, san lấp công trình; Biện pháp bảo đảm:

+ Ký quỹ;

+ Thế chấp bằng bất động sản, phương tiện vận tải đủ điều kiện nhận theo quy định;

+ Cầm cố bằng giấy tờ có giá do VPBank phát hành (tiền ký quỹ/ sổ tiết kiệm/ hợp đồng tiền gửi/ tiền trong tài khoản thanh toán)/ chứng chỉ tiền gửi; hợp đồng tiền gửi/ chứng chỉ tiền gửi VPB SMBC FC/ trái phiếu do VPBankS phân phối;

+ Bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tuyền, theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/BLCN ký ngày 22/09/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác được thỏa thuận giữa VPBank với khách hàng và/hoặc bên thứ 3 (nếu có) theo các Hợp đồng bảo đảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của

Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 0398040.26.003.1111306.TD ngày 22/04/2026 với Hạn mức tín dụng tối đa: 400.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay là 200.000.000.000 đồng; Hạn mức bảo lãnh thanh toán là 50.000.000.000 đồng; Hạn mức bảo lãnh ngoại bảo lãnh thanh toán là 200.000.000.000 đồng); Thời hạn cấp hạn mức: đến ngày 13/04/2027; Thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, tối đa 09 tháng/khế ước; Lãi suất: theo từng lần nhận nợ cụ thể; Mục đích: Phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của khách hàng; Tài sản cầm cố đảm bảo khoản vay: Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân.

(4) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội II theo Hợp đồng tín dụng số 1505-LAV-202500454 ngày 16/5/2025 và ký hợp đồng mới số 1505-LAV-202600812 ngày 24/08/2026 kế thừa hợp đồng cũ nhằm gia hạn hợp đồng với Hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng (Hạn mức bao gồm cả hạn mức cho vay và hạn mức bảo lãnh); Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: tối đa 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 09 tháng; Lãi suất: theo từng lần nhận nợ cụ thể; Mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty kỳ kế hoạch kinh doanh năm 2025-2026. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 69/Q4.1/2020 Quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Hoàng Lân ký công chứng ngày 17/09/2020; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 3271 quyển số: 01.T, TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh ký công chứng ngày 20/11/2019; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 575/2026/CCGD do Văn phòng Công chứng Trần Nguyễn Tự ký công chứng ngày 31/2/2026; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 574/2026/CCGD do Văn phòng Công chứng Trần Nguyễn Tự ký công chứng ngày 31/2/2026; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 573/2026/CCGD do Văn phòng Công chứng Trần Nguyễn Tự ký công chứng ngày 31/2/2026; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản có số công chứng: 572/2026/CCGD do Văn phòng Công chứng Trần Nguyễn Tự ký công chứng ngày 31/2/2026; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lữ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(5) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 217/2026/HĐTD/BTL ngày 26/5/2026 với Hạn mức tín dụng không vượt quá 80.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay: 30.000.000.000 đồng và hạn mức bảo lãnh: 50.000.000.000 đồng); Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 09 tháng; Lãi suất: theo từng lần nhận nợ cụ thể; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động thi công xây lắp; Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(6) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0506/2025/HĐHM-PN/SHB.111200 ngày 15/10/2025 với Hạn mức tín dụng tối đa: 200.000.000.000 đồng, bao gồm dư nợ cho vay và số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm, chi tiết:

+ Hạn mức vay vốn và bảo lãnh thanh toán: Tối đa 200.000.000.000 đồng trong đó đối với hoạt động thi công xây lắp: 170.000.000.000 đồng và đối với hoạt động thương mại: 30.000.000.000 đồng.

+ Hạn mức bảo lãnh tối đa 150.000.000.000 đồng;

Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng; Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 09 tháng (đối với lĩnh vực xây lắp) và tối đa không quá 05 tháng (đối với lĩnh vực thương mại); Lãi suất cho vay theo từng Khế ước; Mục đích sử dụng vốn vay:

+ Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thanh toán phục vụ hoạt động thi công xây lắp và hoạt động kinh doanh thương mại; Thanh toán giải ngân lương cho nhân viên để phục vụ hoạt động thi công xây lắp và hoạt động kinh doanh thương mại.

+ Mục đích cấp bảo lãnh: Phát hành các loại bảo lãnh theo quy định cho các hoạt động liên quan đến thi công xây lắp của khách hàng;

(7) Vay Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2 theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng vay số 273/2025/HĐVV/VINA2-VINA2.2 ngày 27/3/2025 và Phụ lục số 01 ngày 27/03/2026 gia hạn hợp đồng không quá 12 tháng kể từ ngày ký phụ lục với số tiền vay là 1.500.000.000 đồng; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hình thức bảo đảm: Tín chấp

+ Hợp đồng vay vốn số 1512/2025/HĐVV/VINA2-VINA2.2 ngày 15/12/2025 với số tiền vay là 2.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: không quá 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay; Lãi suất: 5%/năm. Hình thức bảo đảm: Tín chấp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(8) Vay Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị Vina2 theo Hợp đồng vay vốn số 04/2025/VINA2EQ-HĐCVTS ngày 5/12/2025 với số tiền vay là 10.900.000.000 đồng; Thời hạn vay: Không quá 1 năm kể từ ngày giải cho vay; Lãi suất: 8,6%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(9) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay; Lãi suất từ 5% - 13%; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

(10) Vay Công ty TNHH Hòa Hiệp theo Hợp đồng số 1005/HĐV/HH-VINA2 ngày 10/5/2023, phụ lục sửa đổi bổ sung số 03 ngày 17/09/2024, với số tiền vay là 176.238.667.993 đồng; lãi suất là 9%/năm; Thời hạn cho vay: kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản vay đó đến ngày thứ 52 sau ngày hoàn thành xây dựng hoặc đến ngày cuối cùng của thời hạn khác theo thỏa thuận của Các bên; Mục đích vay: để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của

Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	687.694.100.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	82.509.672.824	915.307.261.286
- Phát hành cổ phiếu chia cổ tức	68.761.150.000	-	-	-	(68.761.150.000)	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	11.599.094.172	11.599.094.172
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(4.025.631.102)	(4.025.631.102)
+ Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.025.631.102)	(4.025.631.102)
Số dư cuối năm trước	756.455.250.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	21.321.985.894	922.880.724.356
Số dư đầu kỳ này	756.455.250.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	21.321.985.894	922.880.724.356
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	5.898.407.712	5.898.407.712
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(1.658.839.180)	(1.658.839.180)
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.658.839.180)	(1.658.839.180)
Số dư cuối kỳ này	756.455.250.000	73.121.759.196	70.379.474.239	1.602.255.027	25.561.554.426	927.120.292.888

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.18. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)*Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	756.455.250.000	687.694.100.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	756.455.250.000	687.694.100.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	Số đầu kỳ (CP)	Số cuối kỳ (CP)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	75.645.525	75.645.525
+ Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	75.645.525
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.645.525	75.645.525
+ Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	75.645.525
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu hoạt động xây lắp	515.865.227.266	328.780.369.721
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	13.716.431.230	32.449.865.078
- Doanh thu bán hàng hóa	-	99.904.509.040
- Doanh thu khác	7.378.667.578	5.746.972.139
Cộng	536.960.326.074	466.881.715.978

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn hoạt động xây lắp	486.468.208.109	276.891.767.250
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	11.093.140.450	28.133.695.345
- Giá vốn hàng hóa đã bán	-	99.817.054.920
- Giá vốn hoạt động khác	3.796.901.702	3.881.302.905
Cộng	501.358.250.261	408.723.820.420

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.260.113.277	4.877.046.397
- Lãi chuyển nhượng cổ phần	16.800.000.000	-
Cộng	20.060.113.277	4.877.046.397

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay	31.208.595.569	29.092.702.246
Cộng	31.208.595.569	29.092.702.246

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.970.114.365	23.067.314.012
- Chi phí cho nhân viên	9.920.177.372	9.914.410.189
- Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	37.744.290	501.053.767
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	890.887.109	2.218.854.692
- Thuế, phí và lệ phí	1.718.619.358	1.064.466.390
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.142.090.636)	-
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	629.957.367
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.879.261.791	5.178.067.424
- Chi phí bằng tiền khác	1.665.515.081	3.560.504.183
Chi phí bán hàng	597.093.971	1.502.607.062
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.093.971	1.502.607.062
Cộng	19.567.208.336	24.569.921.074

6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.061.242.999	760.152.626
- Các khoản nợ không phải trả	-	3.448.128.009
- Các khoản khác	175.238.239	-
Cộng	5.236.481.238	4.208.280.635

6.7. Chi phí khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	-	26.099.783
- Các khoản khác	7.450.721	33.176.161
- Tiền phạt	473.638.015	-
Cộng	481.088.736	59.275.944

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.855.385.819	12.773.178.901
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Điều chỉnh	5.929.504.716	14.824.878.661
+ Chi phí không được trừ	463.637.898	549.820.416
+ Chi phí lãi vay không được trừ từ giao dịch liên kết	5.465.866.818	14.275.058.245
- Chi phí thuế TNDN	2.956.978.107	6.204.668.314
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.956.978.107	5.519.611.512
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	685.056.802

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	368.110.491.111	256.176.271.909
- Chi phí nhân công	136.349.695.518	50.755.308.320
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.216.820.015	4.551.879.548
- Thuế, phí và lệ phí	5.555.555	1.064.466.390
- Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(1.142.090.636)	629.957.367
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.608.559.053	16.042.130.605
- Chi phí khác bằng tiền	28.985.023.550	9.028.609.362
Cộng	552.134.054.166	338.248.623.501

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.2. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong năm và tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2
 Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2
 Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa
 cháy VINA2
 Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng
 Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường
 Xuân Lộc
 Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao
 thông
 Công ty TNHH Mộc Châu Gateway
 Công ty Cổ phần Đầu tư MST

Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết

Công ty liên kết
 Công ty liên kết (Không còn là công
 ty liên kết từ ngày 31/03/2026)
 Công ty liên kết (Không còn là công
 ty liên kết từ ngày 31/3/2026)
 Công ty liên kết.

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể, Bên
 liên quan của Thành viên chủ chốt
 Công ty liên kết, Bên liên quan của
 thành viên chủ chốt.
 Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
 Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
 Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
 Bên liên quan của Thành viên chủ chốt
 Công ty liên kết Bên liên quan của
 Thành viên chủ chốt
 Bên liên quan của Thành viên chủ chốt

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô
 Thành
 Công ty Cổ phần Tranico Group
 Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên
 Công ty Cổ phần NBA
 Công ty Cổ phần Hải Nhân
 Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước là Công ty
 Cổ phần Greenhill Village)
 Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại
 HHB
 Công ty Cổ phần Huy Dương Group

Công ty MST là Cổ đông lớn

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có số dư với các bên liên quan, cụ thể như sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải thu khách hàng	146.401.401.463	139.337.838.544
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	-	542.156.193
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	1.289.598.240	1.271.598.240
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	176.479.933	176.479.933
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	577.300.848	4.209.601.410
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	(*)	2.611.393.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST	139.959.399.311	126.596.144.004
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.968.448.848	1.500.291.481
+ Công ty Cổ phần Huy Dương Group	2.430.174.283	2.430.174.283

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Trả trước cho người bán	132.529.238.910	151.041.790.863
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	17.907.886.426	18.776.914.966
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	3.317.891.683	3.386.475.424
+ 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
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	(*)	1.139.101.900
+ Công ty Cổ phần Huy Dương Group	18.584.100.000	18.584.100.000
Phải thu về cho vay	43.907.821.170	46.717.821.170
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	500.000.000	500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	43.407.821.170	46.217.821.170
Phải thu khác	23.478.895.273	21.328.247.319
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	430.330.820	166.996.232
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	22.427.207.103	20.539.893.737
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	200.000.000	200.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST	178.506.850	178.506.850
+ Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	242.850.500	242.850.500
Phải trả người bán	58.558.919.744	52.042.918.917
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	541.000.155	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	54.428.875.354	48.118.548.571
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	870.775.435	933.740.215
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST	2.718.268.800	2.990.630.131
Người mua trả tiền trước	29.387.532.909	38.449.730.130
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST	29.387.532.909	38.449.730.130
Phải trả khác	1.212.716.548	752.177.644
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	33.790.411	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	1.178.926.137	752.177.644
Vay và nợ thuê tài chính	8.070.000.000	14.800.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	2.470.000.000	3.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	5.600.000.000	10.900.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim
Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Nhận ký quỹ, ký cược	723.000.000	723.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	723.000.000	723.000.000

(*) Công ty không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 tại 30/06/2026.

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan cụ thể như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	149.398.037.032	61.924.211.203
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	817.006.952	2.421.380.808
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	16.666.665	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	426.893.399	422.122.176
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	4.856.831.951	304.244.418
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST	143.280.638.065	58.776.463.801
Doanh thu tài chính	1.887.313.366	1.215.440.764
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.887.313.366	1.215.440.764
Chi phí tài chính	506.652.603	372.484.694
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	79.904.110	77.945.204
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	426.748.493	294.539.490
Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa bao gồm thuế)	18.745.316.852	28.151.153.427
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	2.170.636.996	1.386.054.961
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	16.106.761.152	26.368.771.486
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	342.918.704	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	125.000.000	100.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MST	-	296.326.980
Nhận gốc vay	2.200.000.000	15.170.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị VINA2	-	2.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	2.200.000.000	12.670.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Trả gốc vay	8.930.000.000	1.000.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	1.430.000.000	1.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2	7.500.000.000	-
Thu lại tiền cho vay	2.810.000.000	7.100.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	2.810.000.000	7.100.000.000
Chi cho vay	-	500.000.000
+ Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2	-	500.000.000

Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của người quản lý Công ty:

	Chức danh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch HĐQT	169.919.615	182.093.764
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó chủ tịch HĐQT	159.754.668	169.002.572
Ông Ngô Việt Hậu	Phó chủ tịch HĐQT	153.527.631	170.692.342
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên HĐQT	119.532.734	181.364.517
Ông Vũ Trọng Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	169.630.669	186.013.938
Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Trưởng ban	150.919.182	155.449.235
Ông Nguyễn Việt Bình	Kiểm soát viên	124.175.192	79.704.161
Bà Trần Thị Thu Huyền	Kiểm soát viên	91.601.514	126.300.146
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Đăng Gô Ganh	Phó Tổng Giám đốc	151.447.618	167.165.215
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	164.966.975	167.165.215
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	157.145.442	170.084.684
Ông Quách Bá Vương	Phó Tổng Giám đốc	152.896.783	168.107.919
Ông Nguyễn Lô Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/01/2026)	157.514.753	-
Cộng		1.923.032.776	1.923.143.708

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.3. Các thông tin liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**(1) Các vụ kiện mà Công ty đang tham gia:**

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

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

- Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 04/2021/KDTM-PT về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 yêu cầu Công ty Thuận Thắng thanh toán số tiền còn lại và bồi thường thiệt hại nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 trong việc xây dựng khách sạn TTBE Complex Nam Định như sau:

+ Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã đưa ra phán quyết: Thời hạn bảo hành công trình xây dựng khách sạn TTBE Complex Nam Định được tính từ ngày 07/07/2020, số tiền bảo hành công trình xây dựng là 663.753.700 VND, đến thời điểm Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 thực hiện xong nghĩa vụ Bảo hành Công trình thì Công ty Thuận Thắng mới phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 663.753.700 VND;

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09a – DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Địa chỉ: Tầng 2 - 4, Tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.4. Báo cáo bộ phận

Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo các lĩnh vực hoạt động chính yếu, bao gồm: lĩnh vực hoạt động xây lắp ; lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản; lĩnh vực cung cấp hàng hóa; lĩnh vực hoạt động khác. Chi tiết kết quả hoạt động kinh doanh theo từng ngành nghề như sau:

Báo cáo chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

Kỳ này	Hoạt động xây lắp		Hoạt động kinh doanh bất động sản		Hoạt động bán hàng hóa		Hoạt động khác	
	VND		VND		VND		VND	
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	515.865.227.266		12.930.039.362		-		7.378.667.578	
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-		-		-		-	
3. Giá vốn bộ phận	486.468.208.109		11.093.140.450		-		3.796.901.702	
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	29.397.019.157		1.835.358.558		-		3.583.306.230	
5. Tài sản bộ phận	1.460.753.311.747		243.841.065.272		7.116.422.216		8.661.147.291	
6. Tài sản không phân bổ	-		-		-		-	
Tổng Tài sản	1.460.753.311.747		243.841.065.272		7.116.422.216		8.661.147.291	
7. Nợ phải trả bộ phận	1.338.343.054.300		212.789.678.886		-		24.917.649.095	
8. Nợ phải trả không phân bổ	-		-		-		-	
Tổng Nợ phải trả	1.338.343.054.300		212.789.678.886		-		24.917.649.095	
							3.036.826.452.643	
							1.576.050.382.281	
							533.655.777.474	
							2.109.706.159.755	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định Giá Quốc Tế.

Công ty áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 27/10/2025. Để thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tài chính như sau:

Khoản mục	Đầu kỳ Trình bày lại báo cáo kỳ này VND	31/12/2025 Đã trình bày báo cáo năm trước VND	Chênh lệch VND
A. Tài sản ngắn hạn	2.336.626.661.650	2.336.626.661.650	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	84.852.821.170	20.335.000.000	64.517.821.170
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	84.852.821.170	20.335.000.000	64.517.821.170
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	-	64.517.821.170	(64.517.821.170)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	64.517.821.170	(64.517.821.170)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

CAO HỒNG LÊ

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

LƯƠNG VĂN HOÀNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

VU TRỌNG HÙNG