



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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   |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                            | 2 - 4   |
| <b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>        | 5 - 6   |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b> |         |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ               | 7 - 8   |
| Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ                | 9       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ                | 10 - 11 |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ         | 12 - 57 |

CO  
T  
M  
TL  
KI  
PI

## 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 hợp nhất 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, 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 Tổng 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

TO  
T  
H  
Á  
N  
T  
Y

**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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển hợp nhất tiền tệ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



VU TRỌNG HÙNG

Số: 26 /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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được trình bày từ trang 07 đến trang 57.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm này tại Báo cáo kiểm toán số 2006.1/2025/BCTC/IAV ngày 30 tháng 03 năm 2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ này tại Báo cáo soát xét số 20061/2025/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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 01 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2026

| TÀI SẢN                  |                                           | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|--------------------------|-------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>                | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>2.219.349.266.999</b> | <b>2.446.443.973.931</b> |
| <b>I.</b>                | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>24.194.628.050</b>    | <b>205.307.391.286</b>   |
|                          | Tiền                                      | 111        |             | 20.344.628.050           | 33.945.391.286           |
|                          | Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 3.850.000.000            | 171.362.000.000          |
| <b>II.</b>               | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          | <b>120</b> |             | <b>128.137.821.170</b>   | <b>309.166.121.170</b>   |
|                          | Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | -                        | 198.283.300.000          |
|                          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  | 123        | 5.2         | 128.137.821.170          | 110.882.821.170          |
| <b>III.</b>              | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>1.561.334.760.160</b> | <b>1.506.122.860.555</b> |
|                          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 5.3         | 611.992.109.583          | 652.990.688.217          |
|                          | Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 5.5         | 751.795.329.475          | 725.159.838.029          |
|                          | Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | 5.4         | 277.315.459.086          | 208.882.562.929          |
|                          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 136        | 5.7         | (79.768.137.984)         | (80.910.228.620)         |
| <b>IV.</b>               | <b>Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b> | <b>5.8</b>  | <b>474.375.244.807</b>   | <b>401.064.887.685</b>   |
|                          | Hàng tồn kho                              | 141        |             | 474.375.244.807          | 401.064.887.685          |
| <b>VI.</b>               | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>31.306.812.812</b>    | <b>24.782.713.235</b>    |
|                          | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | 5.6         | 23.412.794.260           | 19.625.623.685           |
|                          | Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 7.250.202.106            | 4.493.469.051            |
|                          | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 163        | 5.16        | 643.816.446              | 663.620.499              |
| <b>B.</b>                | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>901.585.748.522</b>   | <b>620.413.630.358</b>   |
| <b>I.</b>                | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>133.268.656</b>       | <b>133.268.656</b>       |
|                          | Phải thu dài hạn khác                     | 215        | 5.4         | 133.268.656              | 133.268.656              |
| <b>II.</b>               | <b>Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>50.251.354.629</b>    | <b>45.170.684.914</b>    |
|                          | Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 5.9         | 50.251.354.629           | 45.170.684.914           |
|                          | - Nguyên giá                              | 222        |             | 121.893.487.598          | 113.934.846.328          |
|                          | - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |             | (71.642.132.969)         | (68.764.161.414)         |
|                          | 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)             |
| <b>IV.</b>               | <b>Bất động sản đầu tư</b>                | <b>240</b> | <b>5.10</b> | <b>128.368.043.046</b>   | <b>137.097.576.661</b>   |
|                          | - 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)         |
| <b>VI.</b>               | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>260</b> | <b>5.2</b>  | <b>721.068.109.174</b>   | <b>435.784.809.174</b>   |
|                          | 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 đầu tư tài chính dài hạn         | 264        |             | (4.715.190.826)          | (4.715.190.826)          |
| <b>VII.</b>              | <b>Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>270</b> |             | <b>1.764.973.017</b>     | <b>2.227.290.953</b>     |
|                          | Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | 5.6         | 936.203.010              | 1.271.456.754            |
|                          | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 272        |             | 828.770.007              | 955.834.199              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> |                                           | <b>280</b> |             | <b>3.120.935.015.521</b> | <b>3.066.857.604.289</b> |
| <b>(270 = 100 + 200)</b> |                                           |            |             |                          |                          |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2026

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>2.171.421.552.170</b> | <b>2.123.000.527.965</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>1.846.197.817.946</b> | <b>1.789.110.191.031</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | 5.11        | 416.033.903.033          | 465.091.111.578          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        | 5.12        | 461.105.185.654          | 526.361.202.943          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn   | 314        | 5.16        | 24.283.581.832           | 25.464.452.764           |
| Phải trả người lao động                        | 315        |             | 7.425.660.198            | 4.787.494.328            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 316        | 5.13        | 30.782.261.122           | 42.847.707.792           |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn              | 319        | 5.14        | 660.003.637              | 347.023.715              |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 320        | 5.15        | 65.092.788.545           | 59.608.958.478           |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 321        | 5.17        | 838.981.191.806          | 661.676.171.895          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 323        |             | 1.833.242.119            | 2.926.067.538            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>325.223.734.224</b>   | <b>333.890.336.934</b>   |
| Chi phí phải trả dài hạn                       | 334        | 5.13        | 24.954.618.256           | 24.954.618.256           |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn               | 337        | 5.14        | 8.592.409.619            | 7.889.889.330            |
| Phải trả dài hạn khác                          | 338        | 5.15        | 114.504.438.356          | 118.304.438.356          |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 339        | 5.17        | 177.172.267.993          | 177.309.067.993          |
| Dự phòng nợ phải trả dài hạn                   | 343        |             | -                        | 5.432.322.999            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>5.18</b> | <b>949.513.463.351</b>   | <b>943.857.076.324</b>   |
| 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        |             | 1.675.738.348            | 1.675.738.348            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 420        |             | 30.825.268.679           | 25.376.218.029           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 23.717.378.849           | 8.787.826.235            |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 7.107.889.830            | 16.588.391.794           |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                | 429        |             | 17.055.972.889           | 16.848.636.512           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440=300+400)    | <b>440</b> |             | <b>3.120.935.015.521</b> | <b>3.066.857.604.289</b> |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 02 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày  
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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         | 580.562.660.914 | 492.962.681.353 |
| 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 = 01 - 02)                          | 10    |             | 579.776.269.046 | 492.214.536.928 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                        | 11    | 6.2         | 540.076.937.108 | 428.724.957.133 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)                            | 20    |             | 39.699.331.938  | 63.489.579.795  |
| 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         | 21.032.981.971  | 5.869.610.801   |
| 8. Chi phí tài chính                                                                       | 23    | 6.4         | 32.264.250.220  | 29.079.754.313  |
| Trong đó: Chi phí đi vay                                                                   | 24    |             | 32.264.250.220  | 29.079.754.313  |
| 9. Chi phí bán hàng                                                                        | 25    | 6.5         | 599.693.971     | 1.502.607.062   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                           | 26    | 6.6         | 23.290.129.183  | 28.414.055.094  |
| 11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                                    | 27    |             | -               | -               |
| 12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27} | 30    |             | 4.578.240.535   | 10.362.774.127  |
| 13. Thu nhập khác                                                                          | 31    | 6.7         | 6.807.406.626   | 4.571.765.293   |
| 14. Chi phí khác                                                                           | 32    | 6.8         | 705.592.717     | 153.812.132     |
| 15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                          | 40    |             | 6.101.813.909   | 4.417.953.161   |
| 16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                                    | 50    |             | 10.680.054.444  | 14.780.727.288  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                            | 51    | 6.9         | 3.237.764.046   | 5.553.311.198   |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                             | 52    |             | 127.064.192     | 1.052.866.794   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)                           | 60    |             | 7.315.226.206   | 8.174.549.296   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                                      | 61    |             | 7.107.889.830   | 8.150.044.751   |
| 21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                         | 62    |             | 207.336.376     | 24.504.545      |
| 22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                               | 70    | 6.10        | 94              | 120             |
| 23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                             | 71    |             | 94              | 120             |

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                |       |             |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    |             | 10.680.054.444    | 14.780.727.288    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |             |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư                                                  | 02    |             | 3.990.837.317     | 5.541.643.304     |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | (6.574.413.635)   | 629.957.367       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    |             | (21.032.981.971)  | (5.869.610.801)   |
| - Chi phí đi vay                                                                                 | 06    |             | 32.264.250.220    | 29.079.754.313    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | 19.327.746.375    | 44.162.471.471    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | 66.427.094.367    | (256.270.641.873) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | (73.310.357.122)  | (31.444.084.926)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | (146.975.418.089) | 85.644.719.149    |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | (3.451.916.831)   | (7.267.525.201)   |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14    |             | (31.659.880.178)  | (27.269.163.718)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (426.914.854)     | (9.101.949.953)   |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17    |             | (1.092.825.419)   | (3.292.345.000)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    |             | (171.162.471.751) | (204.838.520.051) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                   |       |             |                   |                   |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                             | 23    |             | (25.400.000.000)  | (4.600.000.000)   |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 24    |             | 8.145.000.000     | 34.966.000.000    |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                          | 25    |             | (171.000.000.000) | -                 |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      | 26    |             | -                 | -                 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                              | 27    |             | 1.136.488.604     | 2.792.237.773     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    |             | (187.118.511.396) | 33.158.237.773    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 03 – DN/HN

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)***(Theo phương pháp gián tiếp)*

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             |
|-----------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |           |             |                          |                          |
| Tiền thu từ đi vay                                  | 33        |             | 764.782.398.630          | 399.419.934.135          |
| Tiền trả nợ gốc vay                                 | 34        |             | (587.614.178.719)        | (379.966.454.268)        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu             | 36        |             | -                        | (873.255)                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> |             | <b>177.168.219.911</b>   | <b>19.452.606.612</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b> | <b>50</b> |             | <b>(181.112.763.236)</b> | <b>(152.227.675.666)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                     | 60        | 5.1         | 205.307.391.286          | 197.195.999.369          |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)      | 70        | 5.1         | 24.194.628.050           | 44.968.323.703           |

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 HỢP NHẤT 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 để 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.

10  
: T  
H  
ÁN  
IN  
TG  
HP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026.

1.6. 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.

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 | 75,00%            | 75,00%               | 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                                                             |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày  
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

| TT | Tên Công ty                                             | Nơi thành lập | Tỷ lệ lợi ích (%) | Quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính    |
|----|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| 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            |

**1.7. Số lượng người lao động**

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 304 người (tại ngày 31/12/2025 là 293 người).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, KỲ KẾ TOÁN****2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất*****Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát***

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Công ty được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, nhóm Công ty/Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

***Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng***

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

***Loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

***Lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**2.2. Kỳ kế toán và 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**2.3. Giả định cơ sở hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục với giả định rằng công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1. 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 được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.2. 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 yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất giữa niên độ này.

Các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của năm gần nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 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.

**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**

*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, cho vay, 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.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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:

- 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**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:

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| - 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 |

***Tài sản cố định vô hình***

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

**4.7. Bất động sản đầu tư**

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 hợp nhất 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**4.8. Chi phí chờ phân bổ**

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 hợp nhất 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.

**4.9. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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;

**4.10. 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.

**4.11. 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.

**4.12. 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 cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

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.

**4.13. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

**4.14. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**4.15. 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 bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, đồng thời xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

00  
TY  
I  
NV  
V  
G  
1A

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

- (ii) 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.
- (iii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ cổ tức và lợi nhuận được chia, lãi tiền gửi, lãi chênh lệch tỷ giá và lãi bán hàng trả chậm.... Tiền lãi được xác định trên cơ sở dồn tích dựa trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng; lãi chênh lệch tỷ giá và lãi thu được do khách hàng chậm thanh toán căn cứ trên hợp đồng và biên bản xác nhận với khách hàng; 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.

**4.16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu bán hàng và 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.

**4.17. 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.

**4.18. 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.

**4.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập trong năm) với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

**4.20. Các bên liên quan**

Các bên 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày  
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                   | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Tiền mặt                                        | 172.695.750           | 928.368.143            |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                 | 20.171.932.300        | 33.017.023.143         |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc                  | 7.210.415.605         | 7.669.158.475          |
| + Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 3.595.324.412         | 3.319.751.058          |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng             | 6.868.781.049         | 12.788.235.099         |
| + Ngân hàng TMCP Quân Đội                         | 626.754.420           | 5.416.086.817          |
| + Các ngân hàng khác                              | 1.870.656.814         | 3.823.791.694          |
| - Các khoản tương đương tiền                      | 3.850.000.000         | 171.362.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>24.194.628.050</b> | <b>205.307.391.286</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                                                       | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu kỳ              |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                       | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                                       | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                       | <b>128.137.821.170</b> | <b>128.137.821.170</b> | <b>110.882.821.170</b> | <b>110.882.821.170</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (1)                                              | 44.500.000.000         | 44.500.000.000         | -                      | -                      |
| - Cho vay                                                             | 83.637.821.170         | 83.637.821.170         | -                      | -                      |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành (2)         | 43.407.821.170         | 43.407.821.170         | -                      | -                      |
| + Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 (3)         | 500.000.000            | 500.000.000            | -                      | -                      |
| + Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển đô thị và hạ tầng Hà Nội (4) | 4.000.000.000          | 4.000.000.000          | -                      | -                      |
| + Ông Vũ Thế Nghĩa (5)                                                | 12.100.000.000         | 12.100.000.000         | -                      | -                      |
| + Bà Nguyễn Ánh Tuyết (6)                                             | 7.430.000.000          | 7.430.000.000          | -                      | -                      |
| + Bà Đinh Thị Hương (7)                                               | 2.500.000.000          | 2.500.000.000          | -                      | -                      |
| + Ông Nguyễn Văn Quân (8)                                             | 12.800.000.000         | 12.800.000.000         | -                      | -                      |
| + Ông Lại Văn Sang                                                    | -                      | -                      | -                      | -                      |
| + Ông Đỗ Trọng Cường (9)                                              | 900.000.000            | 900.000.000            | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>128.137.821.170</b> | <b>128.137.821.170</b> | <b>110.882.821.170</b> | <b>110.882.821.170</b> |

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp)

- + 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.
- 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 194.26.003.1111.306.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 196.26.003.111306.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 201.26.003.111306.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 203.26.003.111306.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.

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 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026  
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp)

- + Hợp đồng tiền gửi số 205.26.003.111306.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 209.26.003.111306.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 211.26.003.111306.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 215.26.003.111306.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.

(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 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 Phong 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) Hợp đồng vay vốn số 02/2022/HĐVV ngày 21/09/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2 và Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển đô thị và hạ tầng Hà Nội, số tiền cho vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 2 tháng, lãi suất 8,2%/năm. Không có TS đảm bảo. Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐVV-PL01 ngày 01/10/2023, gia hạn thời hạn vay đến 21/09/2024, lãi suất 7%/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 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026  
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

**5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp)**

(5) Cho vay với ông Vũ Thế Nghĩa theo các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay với số tiền là 11.200.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm, kỳ hạn không quá 12 tháng. Không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng cho vay với số tiền là 900.000.000 đồng, lãi suất 8,86%/năm, kỳ hạn không quá 12 tháng. Không có tài sản đảm bảo.

(6) Cho vay với bà Nguyễn Ánh Tuyết theo các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay với số tiền là 1.000.000.000 đồng, lãi suất vay 9%/năm, kỳ hạn không quá 12 tháng. Không có TS đảm bảo.
- Hợp đồng cho vay với số tiền là 7.300.000.000 đồng, lãi suất vay 9%/năm, kỳ hạn không quá 12 tháng. Không có TS đảm bảo.

(7) Cho bà Đinh Thị Hương vay theo Hợp đồng cho vay với số tiền là 2.500.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, kỳ hạn cho vay không quá 12 tháng. Không có TS đảm bảo.

(8) 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.

(9) Cho vay tài sản với ông Đỗ Trọng Cường theo Hợp đồng vay tài sản số 01/2026/VINA2.2-HĐCVTS ký ngày 09/02/2026 với tổng số tiền cho vay là 900.000.000 đồng, thời gian 1 tháng, lãi suất 7%/năm. Phụ lục số 01 ký ngày 06/03/2026 về việc hai bên thống nhất gia hạn thêm thời gian vay vốn đến ngày 09/05/2026 và Phụ lục số 02 ký ngày 06/05/2026 về việc hai bên thống nhất gia hạn thêm thời gian vay vốn đến ngày 09/09/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

a) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|                                         | Số cuối kỳ      |                                 | Số đầu kỳ |                                 |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------|---------------------------------|
|                                         | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ theo PP VCSH VND | Giá gốc   | Giá trị ghi sổ theo PP VCSH VND |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |                 |                                 |           |                                 |
| - Công ty TNHH Mộc châu Gateway         | 171.000.000.000 | 171.000.000.000                 | -         | -                               |
| Cộng                                    | 171.000.000.000 | 171.000.000.000                 | -         | -                               |

b) Đầu tư vào đơn vị khác

|                                                           | Số cuối kỳ      |                            | Số đầu kỳ       |                            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
|                                                           | Giá gốc         | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc         | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Đầu tư vào đơn vị khác                                    |                 |                            |                 |                            |
| - Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy Vina2 | 2.000.000.000   | -                          | 2.000.000.000   | -                          |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc  | -               | -                          | 45.000.000.000  | -                          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông   | -               | -                          | 39.000.000.000  | -                          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng                  | 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)            | 125.000.000.000 | (4.715.190.826)            |
| - Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn                           | 198.283.300.000 | -                          | 198.283.300.000 | -                          |
| Cộng                                                      | 554.783.300.000 | (4.715.190.826)            | 440.500.000.000 | 435.784.809.174            |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ

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

Mẫu số B 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

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 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                           | Tỉnh Gia Lai     | 18%               | 18%                  | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                                             |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 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 HỢP NHẤT 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             |                         | Số đầu kỳ              |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                               | Giá trị ghi sổ VND     | Giá trị dự phòng VND    | Giá trị ghi sổ VND     | Giá trị dự phòng VND    |
| - 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 Vics 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         | -                       |
| - 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                                                         | 238.263.533.437        | (6.459.600.008)         | 342.965.756.924        | (6.459.600.008)         |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>611.992.109.583</b> | <b>(31.905.529.660)</b> | <b>652.990.688.217</b> | <b>(33.047.620.296)</b> |

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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         |                      | Số đầu kỳ          |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                               | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị dự phòng VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị dự phòng VND |
| Ngắn hạn                                                                                                                                                                      | 277.315.459.086    | (47.862.608.324)     | 208.882.562.929    | (47.862.608.324)     |
| - Tạm ứng                                                                                                                                                                     | 58.907.909.375     | -                    | 53.028.558.282     | -                    |
| - Ký quỹ, ký cược                                                                                                                                                             | 2.118.664.576      | -                    | 2.593.894.615      | -                    |
| - Phải thu về các đối 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 Đó (2)                                                                                                                             | 54.000.000.000     | -                    | -                  | -                    |
| + Ông Nguyễn Việt Anh (3)                                                                                                                                                     | 46.800.000.000     | -                    | -                  | -                    |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay                                                                                                                                       | 32.112.686.397     | -                    | -                  | -                    |
| - Phải thu khác                                                                                                                                                               | 6.572.547.642      | (35.057.576)         | 29.049.983.441     | -                    |
| Dài hạn                                                                                                                                                                       | 133.268.656        | -                    | 6.738.777.104      | (35.057.576)         |
| - Ký quỹ, ký cược                                                                                                                                                             | 133.268.656        | -                    | 133.268.656        | -                    |
| Cộng                                                                                                                                                                          | 277.448.727.742    | (47.862.608.324)     | 209.015.831.585    | (47.862.608.324)     |

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

Mẫu số B 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 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 HỢP NHẤT 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 đồng 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 đồ 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 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/HĐCNCPVINA2-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/HĐCNCPVINA2-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 Gia Thông.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC  
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại<br>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<br>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<br>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         |
| - Trả trước cho người bán khác                                          | 231.254.422.329        | 190.129.598.923        |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>751.795.329.475</b> | <b>725.159.838.029</b> |

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

**5.6. Chi phí trả trước**

|                                                     | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>23.412.794.260</b> | <b>19.625.623.685</b> |
| - Chi phí bán hàng Dự án Vina2 Panorama Quy<br>Nhơn | 9.077.220.524         | 5.315.820.707         |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng                        | 102.073.736           | 59.636.311            |
| - Các khoản khác                                    | 14.233.500.000        | 14.250.166.667        |
| <b>Dài hạn</b>                                      | <b>936.203.010</b>    | <b>1.271.456.754</b>  |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng                        | 903.970.510           | 119.551.337           |
| - Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng               | -                     | 192.499.451           |
| - Chi phí giàn giáo, cốp pha                        | -                     | 959.405.966           |
| - Các khoản khác                                    | 32.232.500            | -                     |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>24.348.997.270</b> | <b>20.897.080.439</b> |

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 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026  
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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      |                  | Số đầu kỳ                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|-----------------|
|                                                                                    | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND  | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND | Giá gốc<br>VND  |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. |                 |                  |                                  |                 |
| Công nợ phải thu khách hàng                                                        | 70.112.048.769  | (31.905.529.660) | 38.206.519.109                   | 73.674.599.017  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam                                              | 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   |
| - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam                         | 43.835.573.731  | (7.153.820.637)  | 36.681.753.094                   | 43.835.573.731  |
| - Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB)                                              | 3.713.302.610   | (3.713.302.610)  | -                                | 3.713.302.610   |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Sola Vina                                               | 1.105.886.588   | (1.105.886.588)  | -                                | 1.105.886.588   |
| - Các khách hàng khác                                                              | 6.878.479.435   | (5.353.713.420)  | 1.524.766.015                    | 5.761.191.025   |
| Công nợ phải thu khác                                                              | 54.569.970.796  | (47.862.608.324) | 6.707.362.472                    | 76.687.288.471  |
| - Các đội thi công xây dựng                                                        | 53.970.651.096  | (47.827.550.748) | 6.143.100.348                    | 76.193.349.487  |
| - Các khách hàng khác                                                              | 599.319.700     | (35.057.576)     | 564.262.124                      | 493.938.984     |
| Cộng                                                                               | 124.682.019.565 | (79.768.137.984) | 44.913.881.581                   | 150.361.887.488 |

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

11/11/2026/TT-BTC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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      |                 | Số đầu kỳ       |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                           | Giá trị<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND  | Dự phòng<br>VND |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 474.375.244.807 | -               | 401.064.887.685 | -               |
| Cộng                                      | 474.375.244.807 | -               | 401.064.887.685 | -               |

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

|                                                      |                 |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án                | 175.974.122.000 | 186.339.885.669 |
| - 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 | 137.787.046.573 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp   | 298.401.122.807 | 214.725.002.016 |
| - 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                        | 42.737.422.061  | -               |
| - Công trình dự án VIC Grand Square                  | 45.671.209.820  | 6.533.857.177   |
| - 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  | -               |
| - Khu nhà ở Thạch Bàn Lakeside                       | 9.979.006.025   | 10.618.624.007  |
| - Các công trình khác                                | 74.612.984.765  | 94.364.196.114  |
| Cộng                                                 | 474.375.244.807 | 401.064.887.685 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng             |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
|                                      | VND                    | VND               | VND                 | VND                       | VND                  | VND              |
| NGUYÊN GIÁ                           |                        |                   |                     |                           |                      |                  |
| Số đầu kỳ                            | 61.336.918.225         | 33.178.383.007    | 18.732.469.968      | 463.774.128               | 223.301.000          | 113.934.846.328  |
| - 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 cuối kỳ                           | 69.295.559.495         | 33.178.383.007    | 18.732.469.968      | 463.774.128               | 223.301.000          | 121.893.487.598  |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ               |                        |                   |                     |                           |                      |                  |
| Số đầu kỳ                            | (21.799.181.633)       | (31.290.552.532)  | (14.987.352.121)    | (463.774.128)             | (223.301.000)        | (68.764.161.414) |
| - Khấu hao trong năm                 | (687.396.713)          | (596.380.150)     | (391.527.546)       | -                         | -                    | (1.675.304.409)  |
| - 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 cuối kỳ                           | (23.689.245.492)       | (31.886.932.682)  | (15.378.879.667)    | (463.774.128)             | (223.301.000)        | (71.642.132.969) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                      |                        |                   |                     |                           |                      |                  |
| - Tại ngày đầu kỳ                    | 39.537.736.592         | 1.887.830.475     | 3.745.117.847       | -                         | -                    | 45.170.684.914   |
| - Tại ngày cuối kỳ                   | 45.606.314.003         | 1.291.450.325     | 3.353.590.301       | -                         | -                    | 50.251.354.629   |

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 51.867.960.495 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 51.813.372.895 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 39.259.756.511 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 33.628.198.777 đồng).



**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 HỢP NHẤT 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**

|                               | Nhà và quyền sử dụng đất<br>VND | Tổng<br>VND      |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                 |                  |
| Số đầu kỳ                     | 168.963.853.863                 | 168.963.853.863  |
| - Giảm trong kỳ               | (7.616.667.853)                 | (7.616.667.853)  |
| Số cuối kỳ                    | 161.347.186.010                 | 161.347.186.010  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                 |                  |
| Số đầu kỳ                     | (31.866.277.202)                | (31.866.277.202) |
| - Tăng trong kỳ               | (2.452.737.350)                 | (2.452.737.350)  |
| - Giảm trong kỳ               | 1.339.871.588                   | 1.339.871.588    |
| Số cuối kỳ                    | (32.979.142.964)                | (32.979.142.964) |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                 |                  |
| - Tại ngày đầu kỳ             | 137.097.576.661                 | 137.097.576.661  |
| - Tại ngày cuối kỳ            | 128.368.043.046                 | 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 hợp nhất.

**5.11. Phải trả người bán**

|                                                         | Số cuối kỳ<br>Giá trị<br>VND | Số đầu kỳ<br>Giá trị<br>VND |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại An Hà            | 39.739.978.331               | -                           |
| - 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               | -                           |
| - Công ty Cổ phần Delta Miền Trung                      | 12.416.645.408               | -                           |
| - Công ty Cổ phần thép Đất Việt                         | 10.361.038.105               | -                           |
| - Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian          | -                            | 73.918.070.236              |
| - Các đối tượng khác                                    | 295.858.698.922              | 347.224.858.489             |
| <b>Cộng</b>                                             | 416.033.903.033              | 465.091.111.578             |

Phải trả người bán 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**5.12. Người mua trả tiền trước**

|                                                                                                                     | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - 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<br>(Trước là BQL dự án Đầu tư xây dựng khu vực<br>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                                                                                                | 262.656.286.301        | 277.933.595.149        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                         | <b>461.105.185.654</b> | <b>526.361.202.943</b> |

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết *Thuyết minh 7.2*)**5.13. Chi phí phải trả**

|                                                       | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                      | <b>30.782.261.122</b> | <b>42.847.707.792</b> |
| - Trích trước chi phí dự án Quang Minh                | 4.493.081.654         | 6.614.006.622         |
| - 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             | 3.604.307.538         | 3.500.290.664         |
| - Các khoản trích trước khác                          | 2.163.218.848         | 1.722.045.259         |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn</b>                       | <b>24.954.618.256</b> | <b>24.954.618.256</b> |
| - Trích trước chi phí thi công Dự án Kim Văn - Kim Lũ | 24.954.618.256        | 24.954.618.256        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>55.736.879.378</b> | <b>67.802.326.048</b> |

**5.14. Doanh thu chưa thực hiện**

|                         | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu kỳ<br>VND     |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>         | <b>660.003.637</b>   | <b>347.023.715</b>   |
| - Doanh thu chờ phân bổ | 660.003.637          | 347.023.715          |
| <b>Dài hạn</b>          | <b>8.592.409.619</b> | <b>7.889.889.330</b> |
| - Doanh thu chờ phân bổ | 8.592.409.619        | 7.889.889.330        |
| <b>Cộng</b>             | <b>9.252.413.256</b> | <b>8.236.913.045</b> |

**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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**5.15. Phải trả khác**

|                                    | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>65.092.788.545</b>  | <b>59.608.958.478</b>  |
| - Kinh phí công đoàn               | 432.756.059            | 463.251.147            |
| - Bảo hiểm xã hội                  | 3.068.890.281          | 4.131.232.883          |
| - Bảo hiểm y tế                    | 39.765.180             | -                      |
| - Bảo hiểm thất nghiệp             | 18.159.015             | -                      |
| - Phải trả về cổ phần hóa          | 14.000.000             | 14.000.000             |
| <br>                               |                        |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược             | -                      | 343.200.000            |
| - Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 61.519.218.010         | 54.657.274.448         |
| + <i>Phí bảo trì chung cư</i>      | <i>7.075.525.326</i>   | <i>6.599.488.935</i>   |
| + <i>Phải trả các đội xây dựng</i> | <i>15.003.655.816</i>  | <i>15.395.247.580</i>  |
| + <i>Phải trả khác</i>             | <i>39.440.036.868</i>  | <i>32.662.537.933</i>  |
| <b>Dài hạn</b>                     | <b>114.504.438.356</b> | <b>118.304.438.356</b> |
| + Nhận ký quỹ, ký cược (*)         | 114.504.438.356        | 118.304.438.356        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>179.597.226.901</b> | <b>177.913.396.834</b> |

(\*) 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 m<sup>2</sup> 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 09 – DN/HN**

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn**

|                                          | Số đầu kỳ<br>(VND)    | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>(VND) | Số đã thực nộp<br>trong kỳ<br>(VND) | Số cuối kỳ<br>(VND)   |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                          |                       |                                  |                                     |                       |
| - Thuế GTGT đầu ra                       | 1.254.788.526         | 44.380.629.901                   | 45.251.103.378                      | 384.315.049           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 14.750.188.256        | 3.217.959.992                    | 426.914.854                         | 17.541.233.394        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                  | 1.960.023.172         | 692.651.031                      | 1.472.196.794                       | 1.180.477.409         |
| - 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         | 4.569.738.883                    | 5.879.521.968                       | 3.654.900.589         |
|                                          | <b>25.464.452.764</b> | <b>52.860.979.807</b>            | <b>54.041.850.739</b>               | <b>24.283.581.832</b> |
| <b>Phải thu</b>                          |                       |                                  |                                     |                       |
| - Thuế GTGT đầu ra                       | 380.070.173           | -                                | -                                   | 380.070.173           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 283.550.326           | 19.804.053                       | -                                   | 263.746.273           |
| <b>Cộng</b>                              | <b>663.620.499</b>    | <b>19.804.053</b>                | <b>-</b>                            | <b>643.816.446</b>    |

**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 09 - DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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<br>Giá trị<br>VND | Trong kỳ               |                        | Số đầu kỳ<br>Giá trị<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
|                                                                                    |                              | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND            |                             |
| <b>Nghân hạn</b>                                                                   | <b>838.981.191.806</b>       | <b>764.782.398.630</b> | <b>587.477.378.719</b> | <b>661.676.171.895</b>      |
| - Vay ngắn hạn ngân hàng                                                           | 744.318.473.770              | 630.094.894.653        | 487.305.023.491        | 601.528.602.608             |
| + 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 Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (3)                      | 25.492.202.666               | 21.276.758.528         | 18.899.166.735         | 23.114.610.873              |
| + Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thanh Xuân (4)                               | 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 (5) | 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 (6)                            | 11.582.253.916               | 8.269.483.730          | 8.673.171.401          | 11.985.941.587              |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (7)               | 6.478.757.755                | 7.827.363.301          | 6.242.704.782          | 4.894.099.236               |
| + 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 (8)                        | 65.918.627.941               | 77.590.560.054         | 19.110.932.113         | 7.439.000.000               |
| + Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà (9)   | 1.199.897.235                | 1.199.897.235          | 1.199.747.018          | 1.199.747.018               |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (10)       | 3.984.902.897                | 4.577.810.682          | 3.464.231.262          | 2.871.323.477               |
| - Vay ngắn hạn các tổ chức khác                                                    | 94.457.518.036               | 134.550.703.977        | 82.798.359.988         | 42.705.174.047              |
| + Công ty Cổ phần BOT 38                                                           | 3.000.000.000                | -                      | -                      | 3.000.000.000               |

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

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 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

|                                                                              | Số cuối kỳ        | Trong kỳ        |                 | Số đầu kỳ       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                              |                   | Tăng            | Giảm            |                 |
|                                                                              | Giá trị VND       | VND             | VND             | Giá trị VND     |
| + Các cá nhân (11)                                                           | 91.457.518.036    | 134.550.703.977 | 82.798.359.988  | 39.705.174.047  |
| - Vay dài hạn đến hạn trả                                                    | 205.200.000       | 136.800.000     | 17.373.995.240  | 17.442.395.240  |
| + Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định      | -                 | -               | 17.305.595.240  | 17.305.595.240  |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (12) | 205.200.000       | 136.800.000     | 68.400.000      | 136.800.000     |
| Dài hạn                                                                      | 177.172.267.993   | -               | 136.800.000     | 177.309.067.993 |
| - Vay dài hạn ngân hàng                                                      | 413.600.000       | -               | 136.800.000     | 550.400.000     |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (12) | 413.600.000       | -               | 136.800.000     | 550.400.000     |
| - Vay dài hạn các tổ chức khác                                               | 176.238.667.993   | -               | -               | 176.238.667.993 |
| + Công ty TNHH Hòa Hiệp (13)                                                 | 176.238.667.993   | -               | -               | 176.238.667.993 |
| - Vay dài hạn các cá nhân khác                                               | 520.000.000       | -               | -               | 520.000.000     |
| Cộng                                                                         | 1.016.153.459.799 | 764.782.398.630 | 587.614.178.719 | 838.985.239.888 |

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 03/2020/161765/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 05/2020/161765/HĐTC ngày 24/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 13/2021/161765/HĐTC ngày 30/11/2021; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/161765/HĐTC ngày 31/01/2024; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2025/161765/HĐTC ngày 14/11/2025; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2023/161765/HĐTC ngày 11/4/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/161765/HĐTC ngày 20/11/2023.

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

11/07/2026

## 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

Mẫu số B 09 – DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

#### 5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(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 22/09/2025; 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.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-46336-03 ngày 30/05/2025 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-99773-01 ngày 07/08/2026 căn cứ theo khung hợp đồng CLC-46336-03 để tái cấp hợp đồng với hạn mức cấp tín dụng là 100.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay là 33.000.000.000 đồng và hạn mức cấp bảo lãnh là 70.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng. Thời hạn vay không quá 9 tháng và được quy định cụ thể theo từng lần nhận nợ. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công công trình xây dựng. Tài sản thế chấp:

- Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 206/2025/HĐTC/VINA2-EQ ngày 02/06/2025; Theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 120226-12190260-01/HĐTC/VPB-QDN ký ngày 25/02/2026 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Hàng hóa hình thành tương lai phục vụ cho hợp đồng thi công xây dựng số 206/2025/HĐTC/VINA2-EQ ngày 02/06/2025; Theo hợp đồng thế chấp số 120226-12190260-01/HĐTC/VPB-HH ký ngày 25/02/2026 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ**

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**

- Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/2025/HĐTC/VINA2-EQ ngày 22/04/2025; Theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 290525-12190260-01/HĐTC/PB-QDN ký ngày 02/06/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Hàng hóa hình thành tương lai phục vụ cho hợp đồng thi công xây dựng số 09/2025/HĐTC/VINA2-EQ ngày 22/04/2025; Theo hợp đồng thế chấp số 290525-12190260-01/HĐTC/PB-HH ký ngày 02/06/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 06/2025/HĐTC-KCVCN-VINA2.EQ ngày 03/03/2025; Theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 290525-12190260-02/HĐTC/PB-QDN ký ngày 02/06/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Hàng hóa hình thành tương lai phục vụ cho hợp đồng thi công xây dựng số 06/2025/HĐTC-KCVCN-VINA2.EQ ngày 03/03/2025; Theo hợp đồng thế chấp số 290525-12190260-02/HĐTC/PB-HH ký ngày 02/06/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 08/2025/HĐTC/VINA2-EQ ngày 19/03/2025; Theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 060625-12190260-02/HĐTC/PB-QDN ký ngày 11/06/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Hàng hóa hình thành tương lai phục vụ cho hợp đồng thi công xây dựng số 08/2025/HĐTC/VINA2-EQ ngày 19/03/2025; Theo hợp đồng thế chấp số 060625-12190260-02/HĐTC/PB-HH ký ngày 11/06/2025 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 ba (nếu có) theo các Hợp đồng bảo đảm kỳ trước, trong và sau ngày phát sinh hiệu lực của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng này.
- (4) 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 ngoài 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.

11.11.2026 09:11

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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 Quyền 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 quyền 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 31/3/2026; 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 31/3/2026; 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 31/3/2026; 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 31/3/2026; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

(6) 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: Tin chấp.

11/2/2026 2/0/11

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(7) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng vay số 207/2025/HDTĐ/PHG ký ngày 16/07/2025 với hạn mức cấp tín dụng là 30.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng và hạn mức cấp bảo lãnh là 20.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thi công xây dựng. Thời gian vay là 12 tháng với lãi suất vay theo từng lần nhận nợ.

(8) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0506/2025/HDHM-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;

(9) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà theo hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-202500150 ngày 19/09/2025. Hạn mức tín dụng: 1.200.000.000 đồng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2025-2026. Thời hạn hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày 19/09/2025 đến ngày 19/09/2026. Lãi suất và thời hạn cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo:

- Hợp đồng bảo đảm số: 01/2022/HĐTC/NHNH-VINA2 ngày 16/05/2022. Đã đăng ký thế chấp tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 25/05/2022.

- Hợp đồng bảo đảm số 4203.2022, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HGD ngày 06/06/2022 tại Văn phòng Công chứng Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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 09 – DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(10) Vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 112-00054711.2544/2025/HĐTD ký ngày 02/12/2025 và Phụ lục thỏa thuận sử dụng sản phẩm cho vay kinh hoạt MFine ngày 02/12/2025 với hạn mức giao dịch là 10.000.000.000 VNĐ trong đó bao gồm Cho vay ngắn hạn là 4.000.000.000 VNĐ và bảo lãnh ngân hàng là 10.000.000.000VNĐ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Thời gian vay là 6 tháng với lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tại thời điểm 30/06/2026, Hợp đồng đã hết hạn.

(11) 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. Hình thức bảo đảm là tin chấp.

(12) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Kinh đô theo hợp đồng cấp tín dụng số CLC-32113-01 ngày 06/12/2024; Số tiền vay: 824.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua 01 xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA Fortuner 2.4 model GUN165L\_SUTSXU, theo HĐMB xe số 01241921 ngày 27/11/2024 giữa Công ty TNHH MTV Toyota Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị VINA2. Thời hạn cho vay là 72 tháng, lãi suất cho vay là 7,8%/năm cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên sau đó lãi suất được thay đổi định kỳ 1 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, số loại FORTUNER 2.4CD, biển kiểm soát 30L-845.60 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-32113-12190260-HDTC-01 ngày 06/12/2024.

(13) 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**

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

Mẫu số B 09 – DN/HN  
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026  
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng                   |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                                                        | VND                    | VND                   | VND                   | VND                           | VND                               | VND                             | VND                    |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                             | <b>687.694.100.000</b> | <b>73.121.759.196</b> | <b>70.379.474.239</b> | <b>1.602.255.027</b>          | <b>82.116.796.051</b>             | <b>16.218.808.756</b>           | <b>931.133.193.269</b> |
| - Phát hành cổ phiếu chia cổ tức                       | 68.761.150.000         | -                     | -                     | -                             | (68.761.150.000)                  | -                               | -                      |
| - Lãi trong năm trước                                  | -                      | -                     | -                     | -                             | 16.588.391.794                    | 749.321.227                     | 17.337.713.021         |
| - Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ                   | -                      | -                     | -                     | -                             | (4.025.631.102)                   | -                               | (4.025.631.102)        |
| + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                       | -                      | -                     | -                     | -                             | (4.025.631.102)                   | -                               | (4.025.631.102)        |
| - Trích các Quỹ tại Công ty con                        | -                      | -                     | -                     | 73.483.321                    | (183.708.302)                     | -                               | (110.224.981)          |
| - Giảm khác                                            | -                      | -                     | -                     | -                             | (358.480.412)                     | (119.493.471)                   | (477.973.883)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                            | <b>756.455.250.000</b> | <b>73.121.759.196</b> | <b>70.379.474.239</b> | <b>1.675.738.348</b>          | <b>25.376.218.029</b>             | <b>16.848.636.512</b>           | <b>943.857.076.324</b> |
| <b>Số dư đầu kỳ này</b>                                | <b>756.455.250.000</b> | <b>73.121.759.196</b> | <b>70.379.474.239</b> | <b>1.675.738.348</b>          | <b>25.376.218.029</b>             | <b>16.848.636.512</b>           | <b>943.857.076.324</b> |
| - Lãi trong kỳ                                         | -                      | -                     | -                     | -                             | 7.107.889.830                     | 207.336.377                     | 7.315.226.207          |
| - Phân phối lợi nhuận + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                     | -                     | -                             | (1.658.839.180)                   | -                               | (1.658.839.180)        |
|                                                        | -                      | -                     | -                     | -                             | (1.658.839.180)                   | -                               | (1.658.839.180)        |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                               | <b>756.455.250.000</b> | <b>73.121.759.196</b> | <b>70.379.474.239</b> | <b>1.675.738.348</b>          | <b>30.825.268.679</b>             | <b>17.055.972.889</b>           | <b>949.513.463.351</b> |

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                             | Kỳ này<br>(VND) | Kỳ trước<br>(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<br>CP | Số cuối kỳ<br>CP |
|------------------------------------------|-----------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 75.645.525      | 75.645.525       |
| - 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 thường                        | -               | -                |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -               | -                |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 75.645.525      | 75.645.525       |
| + Cổ phiếu thường                        | 75.645.525      | 75.645.525       |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -               | -                |
| * Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)       | 10.000          | 10.000           |

**Các quỹ**

|                                 | Số đầu kỳ<br>VND      | Số cuối kỳ<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 70.379.474.239        | 70.379.474.239        |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 1.675.738.348         | 1.675.738.348         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>72.055.212.587</b> | <b>72.055.212.587</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                               | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu hoạt động xây lắp                 | 548.081.821.376        | 341.622.484.590        |
| - 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                              | 18.764.408.308         | 18.985.822.645         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>580.562.660.914</b> | <b>492.962.681.353</b> |

**6.2. Giá vốn hàng bán**

|                                             | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn hoạt động xây lắp                 | 516.346.327.243        | 286.033.615.777        |
| - 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                    | 12.637.469.415         | 14.740.591.091         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>540.076.937.108</b> | <b>428.724.957.133</b> |

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                              | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.232.981.971         | 5.869.610.801        |
| - Lãi chuyển nhượng cổ phần  | 16.800.000.000        | -                    |
| <b>Cộng</b>                  | <b>21.032.981.971</b> | <b>5.869.610.801</b> |

**6.4. Chi phí tài chính**

|                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí đi vay | 32.264.250.220        | 29.079.754.313        |
| <b>Cộng</b>      | <b>32.264.250.220</b> | <b>29.079.754.313</b> |

**6.5. Chi phí bán hàng**

|                                   | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND      |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu, bao bì | 2.600.000          | -                    |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 597.093.971        | 1.502.607.062        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>599.693.971</b> | <b>1.502.607.062</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                             | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí cho nhân viên                     | 13.837.490.845        | 13.843.472.892        |
| - Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ | 325.580.501           | 694.862.911           |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định          | 1.311.974.261         | 2.892.777.846         |
| - Thuế, phí và lệ phí                       | 28.757.749            | 1.118.951.216         |
| - 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                 | 6.158.616.565         | 3.897.779.069         |
| - Chi phí bằng tiền khác                    | 2.769.799.898         | 5.336.253.793         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>23.290.129.183</b> | <b>28.414.055.094</b> |

**6.7. Thu nhập khác**

|                                          | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 5.061.242.999        | 760.152.626          |
| - Bán hàng thanh lý                      | 1.504.185.818        | -                    |
| - Các khoản nợ không phải trả            | -                    | 3.811.471.957        |
| - Thu nhập khác                          | 241.977.809          | 140.710              |
| <b>Cộng</b>                              | <b>6.807.406.626</b> | <b>4.571.765.293</b> |

**6.8. Chi phí khác**

|                                | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm | 45.255.170         | 120.347.210        |
| - Tiền phạt                    | 591.202.056        | -                  |
| - Các khoản khác               | 69.135.491         | 33.464.922         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>705.592.717</b> | <b>153.812.132</b> |

**6.9. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

|                                                          | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ             | 2.956.978.107        | 5.519.611.512        |
| - Chi phí Thuế TNDN hiện hành tại Công ty con            | 280.785.939          | 33.699.686           |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2            | 19.804.054           | 9.195.141            |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí Thiết bị VINA2      | 260.981.885          | 24.504.545           |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>3.237.764.046</b> | <b>5.553.311.198</b> |

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

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

6.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|                                                                  | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)    | 7.107.889.829 | 8.150.044.751   |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP) | 75.645.525    | 67.877.170      |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)                                | 94            | 120             |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)                              | 94            | 120             |

6.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                       | Kỳ này<br>VND   | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu       | 384.617.117.412 | 278.490.019.265 |
| - Chi phí nhân công                   | 165.747.376.662 | 71.867.275.046  |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 3.990.837.317   | 5.541.643.304   |
| - Thuế, phí và lệ phí                 | 5.555.555       | 1.118.951.216   |
| - Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng | (1.142.090.636) | 629.957.367     |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 26.393.788.962  | 16.636.042.387  |
| - Chi phí khác bằng tiền              | 30.357.344.158  | 15.984.760.710  |
| Cộng                                  | 609.969.929.430 | 390.268.649.295 |

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 Tổng 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:

| Bên liên quan                                                              | Mối quan hệ                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2                    | Công ty liên kết                                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng                                     | Công ty liên kết                                                    |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc                     | Công ty liên kết (Không còn là công ty liên kết từ ngày 31/03/2026) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông                      | Công ty liên kết (Không còn là công ty liên kết từ ngày 31/3/2026)  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư MST                                                 | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể, Bên liên quan của Thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành                    | Công ty liên kết, Bên liên quan của thành viên chủ chốt.            |
| Công ty Cổ phần Hải Nhân                                                   | Bên liên quan của Thành viên chủ chốt                               |
| Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước là Công ty Cổ phần Greenhill Village) | Công ty liên kết Bên liên quan của Thành viên chủ chốt              |
| Công ty Cổ phần Huy Dương Group                                            | Công ty Cổ phần đầu tư MST là Cổ đông lớn                           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 số dư với các bên liên quan, cụ thể như sau:

|                                                              | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                                   | <b>145.111.803.223</b> | <b>137.524.084.111</b> |
| + 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          |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                               | <b>114.621.352.484</b> | <b>132.264.875.897</b> |
| + 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         |
| <b>Phải thu về cho vay</b>                                   | <b>43.907.821.170</b>  | <b>46.717.821.170</b>  |
| + 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         |
| <b>Phải thu khác</b>                                         | <b>23.048.564.453</b>  | <b>21.161.251.087</b>  |
| + 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            |
| <b>Phải trả người bán</b>                                    | <b>3.589.044.235</b>   | <b>3.924.370.346</b>   |
| + 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          |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                              | <b>29.387.532.909</b>  | <b>38.449.730.130</b>  |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư MST                                 | 29.387.532.909         | 38.449.730.130         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày  
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 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<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)     |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>         | <b>148.564.363.415</b> | <b>59.502.830.395</b> |
| + 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        |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                                | <b>1.887.313.366</b>   | <b>1.215.440.764</b>  |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành | 1.887.313.366          | 1.215.440.764         |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa bao gồm thuế)</b>          | <b>467.918.704</b>     | <b>396.326.980</b>    |
| + 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           |
| <b>Thu lại tiền cho vay</b>                               | <b>2.810.000.000</b>   | <b>7.100.000.000</b>  |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành | 2.810.000.000          | 7.100.000.000         |
| <b>Chi cho vay</b>                                        | <b>-</b>               | <b>500.000.000</b>    |
| + Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy chữa cháy VINA2 | -                      | 500.000.000           |

(\*) Công ty không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 tại 30/06/2026. Do vậy không trình bày rõ số dư cuối kỳ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày  
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

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

|                          | Chức danh                                       | Kỳ này<br>(VND)      | Kỳ trước<br>(VND)    |
|--------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng quản trị</b> |                                                 |                      |                      |
| 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<br>Tổng Giám đốc           | 169.630.669          | 186.013.938          |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                                                 |                      |                      |
| 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          |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                                                 |                      |                      |
| Ông Nguyễn Đăng Gò 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<br>nhiệm ngày 05/01/2026) | 157.514.753          | -                    |
| <b>Cộng</b>              |                                                 | <b>1.923.032.776</b> | <b>1.923.143.708</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất, 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 đồng 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.

**7.4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINAZ

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

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

7.5. 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 | Cộng              |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|-------------------|
|                                             | VND               | VND                               | VND                    | VND            | VND               |
| 1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 548.081.821.376   | 12.930.039.362                    | -                      | 18.764.408.308 | 579.776.269.046   |
| 2. Giá vốn bộ phận                          | 516.346.327.243   | 11.093.140.450                    |                        | 12.637.469.415 | 540.076.937.108   |
| 3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD            | 31.735.494.133    | 1.836.898.912                     | -                      | 6.126.938.893  | 39.699.331.938    |
| 4. Tài sản bộ phận                          | 1.524.773.156.669 | 243.841.065.272                   | 7.116.422.216          | 17.643.157.999 | 1.793.373.802.156 |
| 5. Tài sản không phân bổ                    | -                 | -                                 | -                      | -              | 1.327.561.213.365 |
| Tổng Tài sản                                | 1.524.773.156.669 | 243.841.065.272                   | 7.116.422.216          | 17.643.157.999 | 3.120.935.015.521 |
| 6. Nợ phải trả bộ phận                      | 1.377.588.875.614 | 212.789.678.886                   | -                      | 31.551.429.214 | 1.621.929.983.714 |
| 7. Nợ phải trả không phân bổ                | -                 | -                                 | -                      | -              | 549.491.568.456   |
| Tổng Nợ phải trả                            | 1.377.588.875.614 | 212.789.678.886                   | -                      | 31.551.429.214 | 2.171.421.552.170 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**7.6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Công ty áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 43/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất 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<br>Trình bày lại báo cáo kỳ này<br>VND | 31/12/2025<br>Đã trình bày báo cáo năm trước<br>VND | Chênh lệch<br>VND       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>     | <b>110.882.821.170</b>                        | <b>20.335.000.000</b>                               | <b>90.547.821.170</b>   |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 110.882.821.170                               | 20.335.000.000                                      | 90.547.821.170          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>  | -                                             | <b>90.547.821.170</b>                               | <b>(90.547.821.170)</b> |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn             | -                                             | 90.547.821.170                                      | (90.547.821.170)        |

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