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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III – NĂM 2026

(BÁO CÁO RIÊNG)

--- Ha Noi - 2026 ---

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+160)	**100**		**2.285.566.629.487**	**2.336.626.661.650**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**3**	**33.782.799.821**	**196.739.365.154**
1.Tiền	111		33.782.799.821	28.227.365.154
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	168.512.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**132.007.821.170**	**283.136.121.170**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	198.283.300.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	132.007.821.170	84.852.821.170
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.622.006.625.094**	**1.483.747.035.821**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	647.735.065.548	645.054.216.643
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	765.747.473.072	736.583.676.986
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	287.079.464.200	181.806.610.554
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(78.555.377.726)	(79.697.468.362)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**8**	**464.850.216.308**	**350.794.109.992**
1. Hàng tồn kho	141		464.850.216.308	350.794.109.992
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**32.919.167.094**	**22.210.029.513**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	27.237.980.086	19.585.883.877
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.303.395.131	2.246.353.759
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		377.791.877	377.791.877
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+260+270)	**200**		**948.606.586.838**	**665.544.850.837**
II. Tài sản cố định	**220**		**47.026.338.535**	**42.024.751.802**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	47.026.338.535	42.024.751.802
- Nguyên giá	222		85.960.491.987	78.864.444.102
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(38.934.153.452)	(36.839.692.300)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	228		54.587.600	54.587.600
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(54.587.600)	(54.587.600)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**11**	**129.853.165.025**	**137.097.576.661**
- Nguyên giá	241		164.514.823.759	168.963.853.863
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(34.661.658.734)	(31.866.277.202)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**12**	**771.068.109.174**	**485.784.809.174**
1. Đầu tư vào công ty con	261		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		171.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		554.783.300.000	440.500.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(4.715.190.826)	(4.715.190.826)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**658.974.104**	**637.713.200**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	140.812.241	119.551.337
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		518.161.863	518.161.863
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**3.234.173.216.325**	**3.002.171.512.487**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**2.313.232.410.347**	**2.079.290.788.131**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.988.422.276.123**	**1.745.950.851.197**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	500.410.681.005	468.668.781.414
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	478.921.584.286	510.864.628.459
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	28.862.326.067	23.855.908.767
4. Phải trả người lao động	315		4.938.805.955	3.183.866.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	35.631.520.595	40.084.634.733
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		660.003.637	347.023.715
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	46.223.470.996	54.402.074.175
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	322	19	891.384.566.444	641.659.591.291
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.389.317.138	2.884.342.557
II. Nợ dài hạn	**330**		**324.810.134.224**	**333.339.936.934**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	17	24.954.618.256	24.954.618.256
2. Phải trả dài hạn khác	338		114.504.438.356	118.304.438.356
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		8.592.409.619	7.889.889.330
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	176.758.667.993	176.758.667.993
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	21	-	5.432.322.999
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	**400**	**22**	**920.940.805.978**	**922.880.724.356**
I. 1. Vốn góp của chủ sở hữu	**411**		**756.455.250.000**	**756.455.250.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*756.455.250.000*	*756.455.250.000*
2. Thặng dư vốn	412		73.121.759.196	73.121.759.196
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.379.474.239	70.379.474.239
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.602.255.027	1.602.255.027
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.382.067.516	21.321.985.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*13.062.556.199*	*9.722.891.722*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*6.319.511.317*	*11.599.094.172*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**3.234.173.216.325**	**3.002.171.512.487**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho chu kỳ hoạt đồng từ 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý 3 năm 2026

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**346.814.283.967**	**202.591.121.926**	**883.774.610.041**	**669.472.837.904**
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**		**346.814.283.967**	**202.591.121.926**	**882.988.218.173**	**668.724.693.479**
4. Giá vốn hàng bán	11	24	318.319.590.066	182.649.684.343	819.677.840.327	591.373.504.763
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**28.494.693.901**	**19.941.437.583**	**63.310.377.846**	**77.351.188.716**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	167.548.149	1.799.378.287	20.227.661.426	6.676.424.684
7. Chi phí tài chính	23	26	17.356.899.348	12.217.823.355	48.565.494.917	41.310.525.601
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*17.356.899.348*	*12.217.823.355*	*48.565.494.917*	*41.310.525.601*
8. Chi phí bán hàng	25		-		597.093.971	1.502.607.062
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.711.241.740	7.206.412.321	28.681.356.105	30.273.726.333
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(22-23)-(25+26))	**30**		**1.594.100.962**	**2.316.580.194**	**5.694.094.279**	**10.940.754.404**
11. Thu nhập khác	31	27	1.013.510.451	90.897.091	6.249.991.689	4.299.177.726
12. Chi phí khác	32	28	2.081.231.907	17.000.000	2.562.320.643	76.275.944
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(1.067.721.456)**	**73.897.091**	**3.687.671.046**	**4.222.901.782**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**526.379.506**	**2.390.477.285**	**9.381.765.325**	**15.163.656.186**
15. Chi phí TNDN hiện hành	51	29	105.275.901	480.314.199	3.062.254.008	5.999.925.711
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	685.056.802
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**421.103.605**	**1.910.163.086**	**6.319.511.317**	**8.478.673.673**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	6	28	84	123

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

MAU SO B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**9.381.765.325**	**15.163.656.186**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.889.842.684	6.053.401.596
Các khoản dự phòng	03	(6.574.413.635)	629.957.367
(Lãi) từ hoạt động đầu tư tài chính	05	(3.427.661.426)	(6.676.424.684)
Chi phí đi vay	06	48.565.494.917	41.310.525.601
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**52.835.027.865**	**56.481.116.066**
Tăng / giảm các khoản phải thu	09	(63.800.030.555)	(282.130.276.455)
Tăng / giảm hàng tồn kho	10	(114.056.106.316)	(34.988.330.900)
Tăng / giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(19.429.451.398)	82.044.699.506
Tăng/ giảm chi phí chờ phân bổ	12	(7.673.357.113)	(7.023.800.566)
Chi phí đi vay đã trả	14	(52.564.128.934)	(39.205.395.516)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	6.077.503.889	(13.734.664.865)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.754.455.114)	(3.620.845.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	**20**	**(208.364.997.676)**	**(242.177.497.730)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác	21	(2.647.017.781)	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(53.500.000.000)	(3.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	8.145.000.000	40.188.943.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(171.000.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	18.445.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.900.180.974	3.312.603.052
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(191.656.836.807)**	**39.901.546.052**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.055.467.227.146	765.522.816.110
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(818.401.957.996)	(735.460.442.602)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(873.255)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**237.065.269.150**	**30.061.500.253**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(162.956.565.333)**	**(172.214.451.425)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**196.739.365.154**	**190.780.579.890**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**33.782.799.821**	**18.566.128.465**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng

M.S.D.N: 0100105895 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số B 09-DN
(Ban hành theo TT 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026

I - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

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

3 - Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng các công trình dân dụng,công nghiệp,giao thông đường bộ các cấp,cầu cống, thuỷ lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện tới 110KV; thi công san đắp nền móng,xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước);
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép
- Tư vấn, đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu tư vấn giám sát, quản lý dự án.
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị tự động hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng (Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)

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

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

1 - Kỳ kế toán năm

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

2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1 - Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3 - Hình thức kế toán áp dụng

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

IV - Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

2 - Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư;

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư.

Doanh nghiệp áp dụng phương pháp đường thẳng

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay;

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

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

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

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

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

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

8 - Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

10 - Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

- Doanh thu bán hàng;

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

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

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

- Doanh thu cung cấp dịch vụ;

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

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

- Doanh thu hoạt động tài chính;

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

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

- Doanh thu hợp đồng xây dựng.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	178.065.065	300.574.065
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.604.734.756	27.926.791.089
Các khoản tương đương tiền (*)		168.512.000.000
	33.782.799.821	**196.739.365.154**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty Cổ phần MST	163.940.872.137	126.596.144.004
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T	33.041.453.302	36.751.178.107
- TCT XNK và XD Việt Nam	43.835.573.731	43.835.573.731
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	10.292.398.420	18.508.652.473
- Công ty TNHH thương mại Central Park	19.912.065.819	19.912.065.819
- Công ty TNHH Huan Yu Automation VINA	8.490.072.469	8.490.072.469
- Công ty Cổ phần tập đoàn Danko	2.175.889.703	6.855.728.361
- Khách hàng mua BĐS	30.096.360.800	20.603.156.102
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam	3.109.111.660	6.001.647.889
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	10.610.682.670	10.610.682.670
- Các khoản phải thu khách hàng khác	322.230.584.837	346.889.315.018
	647.735.065.548	**645.054.216.643**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	***75.300.000.000***	-	***20.335.000.000***	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Định (1)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh (2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (3)	100.000.000	-	335.000.000	-
-Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân (4)	39.700.000.000		0	-
-Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Sài Gòn Hà Nội - CN Hoàn Kiếm(5)	15.500.000.000			-
Cho vay ngắn hạn	***56.707.821.170***		***64.517.821.170***	
Các khoản cho cá nhân vay có tài sản đảm bảo	56.707.821.170		64.517.821.170	
	132.007.821.170	**-**	**84.852.821.170**	**-**

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

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

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

(4) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thanh Xuân, với lãi suất từ 6,8% đến 7%/năm. Khoản tiền gửi được sử dụng làm tài sản bảo đảm theo điều kiện cấp tín dụng của ngân hàng đối với các hợp đồng tín dụng.

(5) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng SHB– Chi nhánh Hoàn Kiếm, với lãi suất từ 6,3%/năm. Khoản tiền gửi được sử dụng làm tài sản bảo đảm theo điều kiện cấp tín dụng của ngân hàng đối với các hợp đồng tín dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	84.250.538.804	92.719.360.801
- Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Trường Xuân Lộc	16.408.837.772	16.435.837.772
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	6.100.000.000	6.100.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấ Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	62.658.743.054	62.658.743.054
- Công ty Cổ phần Huy Dương	18.584.100.000	18.584.100.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Phong Điền	4.766.710.232	4.766.710.232
- Công ty Cổ phần thương mại và TB Đồng Nai	7.141.194.000	7.141.194.000
- Công ty Cổ phần tập đoàn Sông Hồng Capital	22.884.249.155	22.884.249.155
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng MEC Việt Nam	23.548.777.080	37.813.600.956
- Công ty Cổ phần Thiết bị và Đầu tư Đông Dương	5.318.464.578	10.080.000.000
- Khách hàng khác	514.085.858.397	457.399.881.016
	765.747.473.072	**736.583.676.986**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
- Lãi dự thu	19.316.234.455	24.788.754.003
- Tạm ứng	29.523.508.261	33.226.677.566
- Ký quỹ, ký cược	85.411.000	70.000.000
- Phải thu tiền góp vốn vào "Dự án chống sụt lún, sạt lở kết hợp chỉnh trang đô thị và KĐTM Đồi Chè, TP Hạ Long	76.110.000.000	22.833.000.000
- Chuyển nhượng Cổ phần	100.800.000.000	18.445.000.000
Các khoản phải thu khác	61.244.310.484	82.443.178.985
	287.079.464.200	**181.806.610.554**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2026	01/01/2026
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	464.850.216.308	350.794.109.992
	464.850.216.308	**350.794.109.992**

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí bán hàng tại dự án VINA2 Panorama	27.195.094.595	19.549.320.708
Khác	42.885.491	36.563.169
	27.237.980.086	**19.585.883.877**

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Tại ngày 01 tháng 01	119.551.337	12.195.211
Tăng trong năm		144.517.424
Phân bổ vào chi phí trong năm	(21.260.904)	37.161.298
Tại ngày 30 tháng 9	**140.812.241**	**119.551.337**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**61.166.918.225**	**757.727.599**	**16.476.024.150**	**463.774.128**	**78.864.444.102**
Tăng trong năm	**4.791.003.521**	**-**	**2.305.044.364**	**-**	**7.096.047.885**
Mua sắm	341.973.417		2.305.044.364	-	2.647.017.781
Đầu tư XDCB hoàn thành	-			-	-
Thanh lý, nhượng bán	-				-
Tăng khác	4.449.030.104	-		-	4.449.030.104
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Thanh lý, nhượng bán					-
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Giảm khác					
Tại ngày 30/9/2026	**65.957.921.746**	**757.727.599**	**18.781.068.514**	**463.774.128**	**85.960.491.987**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**21.629.181.642**	**681.964.153**	**14.064.772.386**	**463.774.128**	**36.839.692.300**
Tăng trong năm	**1.043.418.026**	**15.599.997**	**362.861.703**	**-**	**1.421.879.726**
Trích khấu hao	1.043.418.026	15.599.997	362.861.703	-	1.421.879.726
Tăng khác	-				-
Giảm trong năm	**(672.581.426)**	**-**	**-**	**-**	**(672.581.426)**
Thanh lý, nhượng bán					-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(672.581.426)				(672.581.426)
Giảm khác	-	-		-	-
Tại ngày 30/9/2026	**23.345.181.094**	**697.564.150**	**14.427.634.089**	**463.774.128**	**38.934.153.452**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/9/2026	**42.612.740.661**	**60.163.449**	**4.353.434.425**	**-**	**47.026.338.535**
Tại ngày 01/01/2026	**39.537.736.583**	**75.763.446**	**2.411.251.764**	**-**	**42.024.751.802**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**54.587.600**	**54.587.600**
Mua trong năm		-	-
Thanh lý, nhượng bán	-		-
Tại ngày 30/9/2026	**-**	**54.587.600**	**54.587.600**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			-
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**54.587.600**	**54.587.600**
Trích khấu hao			-
Thanh lý, nhượng bán			-
Tại ngày 30/9/2026	**-**	**54.587.600**	**54.587.600**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			-
Tại ngày 30/9/2026	**-**	**-**	**-**
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**-**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và căn hộ cho thuê	Cơ sở hạ tầng
			VND	
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2026	-	-	**168.963.853.863**	-
Tăng mua mới				
Tăng do chuyển TSCĐ sang BĐS đầu tư			(4.449.030.104)	
Tăng do sửa chữa hoàn thành	-	-		-
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/9/2026	-	-	**164.514.823.759**	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2026	-	-	**31.866.277.202**	-
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	3.467.962.958	-
Giảm do thanh lý			-	
Phân loại lại	-	-	(672.581.426)	-
Tại ngày 30/9/2026	-	-	**34.661.658.734**	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 30/9/2026	- -	-	**129.853.165.025**	-
Tại ngày 01/01/2026	- -	-	**137.097.576.661**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	**50.000.000.000**	-	**50.000.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	45.000.000.000	-	45.000.000.000	
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Vina2	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	**725.783.300.000**	**-4.715.190.826**	**440.500.000.000**	**-4.715.190.826**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị Giao thông	-	-	39.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	125.000.000.000	-4.715.190.826	125.000.000.000	-4.715.190.826
- Công ty Cổ phần thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	0		45.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Điện nước và Phòng cháy Chữa cháy Vina2	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Mộc Châu Gateway	171.000.000.000			
- Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	198.283.300.000			
Cộng	**775.783.300.000**	**-4.715.190.826**	**490.500.000.000**	**-4.715.190.826**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển Nông thôn Hải Dương	2.794.042.220	2.794.042.220
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Việt Hưng Phát - 9T Hưng Yên T&T	-	3.059.424.274
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Thiết bị Vina2	31.520.812.247	48.118.548.571
- Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	8.397.230.918	73.918.070.236
- Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Tân Việt Hưng	6.996.650.327	6.996.650.327
- Công ty Cổ phần Đầu tư MST	2.718.268.800	2.990.630.131
- Công ty Cổ phần Đắc Nhuận	1.331.274.395	1.331.274.395
- Công ty CP XD&TM 699	7.020.751.500	7.020.751.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	28.828.511.275	28.932.247.794
- Công ty Cổ phần Delta Miền Trung	13.268.500.677	11.340.711.783
- Công ty Cổ phần VINA2 Sài Gòn	7.778.577.443	8.470.562.488
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Ngọc Long	1.628.031.790	4.938.636.340
- Khác	388.128.029.413	268.757.231.355
	500.410.681.005	**468.668.781.414**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2026 VND	01/01/2025 VND
- Người mua trả tiền theo tiến độ dự án	114.965.165.770	100.148.996.424
- Công ty TNHH Thương mại Central Park	20.138.752.825	20.138.752.825
- Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt	9.083.011.727	22.664.210.771
- Dự án Quang Minh	32.234.122.947	17.391.875.497
- Công ty CP Địa ốc VIC Phú Thọ	45.100.106.606	75.568.766.662
- Công ty TNHH Huan YU Automation Vina	2.709.555.723	2.709.555.723
- Khác	254.690.868.688	272.242.470.557
	478.921.584.286	**510.864.628.459**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	35.028.842.686	38.868.935.117
Các khoản trích trước khác	602.677.909	836.087.909
	35.631.520.595	**40.084.634.733**

Chi phí phải trả dài hạn	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí thi công dự án Kim Văn - Kim Lũ	24.954.618.256	24.954.618.256
	24.954.618.256	**24.954.618.256**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Kinh phí công đoàn	355.404.915	335.543.963
Bảo hiểm xã hội	1.568.409.019	2.418.567.747
Phải trả về cổ phần hóa	14.000.000	14.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	175.013.895	175.013.895
Lãi vay	5.771.004.551	9.769.638.568
Phí bảo trì văn phòng	7.075.525.326	6.599.672.581
Khác	31.264.113.290	34.616.388.348
	46.223.470.996	**54.402.074.175**

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

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm (bù trừ VAT đầu vào)	Số đã thực nộp trong năm	30/9/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.043.106.014		1.043.106.014	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.946.360.028	9.662.844.523	523.086.626	23.086.117.925
Thuế thu nhập cá nhân	1.366.989.915	700.604.096	1.673.892.810	393.701.201
Thuế khác	4.964.683.674	6.354.946.039	7.459.778.163	3.859.851.550
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.534.769.136		1.012.113.745	1.522.655.391
	23.855.908.767	**16.718.394.658**	**11.711.977.358**	**28.862.326.067**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Nợ ngắn hạn	891.384.566.444	641.659.591.291
	891.384.566.444	**641.659.591.291**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng số dư vay dài hạn	**176.758.667.993**	**176.758.667.993**
Trong đó:		
Vay tổ chức không phải là tổ chức tín dụng	176.238.667.993	170.291.198.707
Vay cá nhân (iv) + hợp đồng hợp tác vay	520.000.000	520.000.000
Số dư vay dài hạn	**176.758.667.993**	**176.758.667.993**

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự phòng bảo hành các công trình	-	5.432.322.999
	-	**5.432.322.999**

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Tại ngày 01 tháng 01	5.432.322.999	381.657.134
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm		5.432.322.999
Hoàn nhập dự phòng	5.432.322.999	381.657.134
	-	
Tại ngày 30 tháng 9	**-**	**5.432.322.999**

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

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	**687.694.100.000**	**73.121.759.196**	**-**	**82.509.672.824**	**70.379.474.239**	**1.602.255.027**	**915.307.261.286**
Tăng trong năm	**68.761.150.000**	**-**	**-**	**7.573.463.070**	**-**	**-**	**76.334.613.070**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.599.094.172	-	-	11.599.094.172
Phân phối lợi nhuận				*(4.025.631.102)*			*(4.025.631.102)*
Phát hành cổ phần		-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**(68.761.150.000)**	**-**	**-**	**(68.761.150.000)**
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-		-	(68.761.150.000)	-	-	(68.761.150.000)
Tại ngày 31/12/2025	**756.455.250.000**	**73.121.759.196**	**-**	**21.321.985.894**	**70.379.474.239**	**1.602.255.027**	**922.880.724.356**
Tại ngày 01/01/2026	**756.455.250.000**	**73.121.759.196**	**-**	**21.321.985.894**	**70.379.474.239**	**1.602.255.027**	**922.880.724.356**
Tăng trong năm	**-**	**-**	**-**	**6.319.511.317**	**-**	**-**	**6.319.511.317**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	6.319.511.317	-	-	6.319.511.317
Trích từ LN sau thuế				-			-
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**(8.259.429.695)**	**-**	**-**	**(8.259.429.695)**
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	(829.419.590)	-	-	(829.419.590)
Trích quỹ phúc lợi				(829.419.590)			(829.419.590)
Giảm khác	-	-	-	(6.600.590.515)	-	-	(6.600.590.515)
Tại ngày 30/9/2026	**756.455.250.000**	**73.121.759.196**	**-**	**19.382.067.516**	**70.379.474.239**	**1.602.255.027**	**920.940.805.978**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cổ phiếu

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	75.645.525	75.645.525
Số cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	75.645.525	75.645.525
Số cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	75.645.525	75.645.525

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2026	2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.319.511.317	8.478.673.673
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	75.645.525	68.769.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	84	123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

23. DOANH THU

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	859.980.151.447	472.710.353.930
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	13.714.890.876	80.690.597.544
Doanh thu hoạt động bán hàng hóa	-	106.904.446.186
Khác	10.078.027.718	8.419.295.819
	883.774.610.041	**668.724.693.479**

24. GIÁ VỐN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	802.549.528.678	414.707.618.858
Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS	11.093.140.450	66.895.921.570
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	-	105.888.661.430
Khác	6.035.171.199	3.881.302.905
	819.677.840.327	**591.373.504.763**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	3.427.661.426	6.676.424.684
Khác	16.800.000.000	
	20.227.661.426	**6.676.424.684**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 VND
Chi phí lãi vay	48.565.494.917	41.310.525.601
Khác	-	-
	48.565.494.917	**41.310.525.601**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.157.029.614	760.152.626
Khác	1.092.962.075	3.539.025.100
	6.249.991.689	**4.299.177.726**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Các khoản bị phạt khác	1.483.113.363	
Khác	1.079.207.280	76.275.944
	2.562.320.643	**76.275.944**

CAO HỒNG LÊ
Digitally signed by CAO HỒNG LÊ
DN: C=VN, CN=CAO HỒNG LÊ, L=Phường Định Công, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2, ST=HÀ NỘI, UID=CCCD:04192000909, title= PHÓ GIÁM ĐỐC BAN TÀI CHÍNH
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 16:53:42 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026			Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025		
	Xây lắp và khác	Kinh doanh nhà	Cộng	Xây lắp và khác	Kinh doanh nhà	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại						
Lợi nhuận trước thuế	**7.357.108.870**	**2.024.656.455**	**9.381.765.325**	**12.927.195.833**	**2.236.460.353**	**15.163.656.186**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế						
Trừ: Lỗ lũy kế năm trước			-			-
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.786.477.929	143.026.787	**5.929.504.716**	13.867.350.723	968.621.646	***14.835.972.369***
Thu nhập chịu thuế	**13.143.586.799**	**2.167.683.242**	**15.311.270.041**	**26.794.546.556**	**3.205.081.999**	**29.999.628.555**
Thuế suất hiện hành (*)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	**2.628.717.360**	**433.536.648**	**3.062.254.008**	**5.358.909.311**	**641.016.400**	**5.999.925.711**
1% Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS		-	-	(685.056.802)		(685.056.802)
Cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	**2.628.717.360**	**433.536.648**	**3.062.254.008**	**4.673.852.509**	**641.016.400**	**5.314.868.909**
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp	**2.628.717.360**	**433.536.648**	**3.062.254.008**	**4.673.852.509**	**641.016.400**	**5.314.868.909**

Hà Nội, Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng