TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100105616, CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM, L=Quận Ba Đình, S=HÀ NỘI, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.08.29 19:13:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

EY

Shape the future with confidence

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 75

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 25 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên	
Ông Trần Đình Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Minh Tú	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban
Ông Chu Quang Minh	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Đông, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12839118/68697791-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 việc 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**17.579.036.964.513**	**17.688.521.425.552**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.837.351.253.037***	***2.471.352.348.020***
111	1. Tiền		1.161.667.417.395	1.779.799.994.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		675.683.835.642	691.552.353.415
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***2.041.457.991.297***	***1.780.856.983.830***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(221.788.900)	(221.703.100)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.041.417.892.797	1.780.816.799.530
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***6.020.867.974.026***	***5.857.885.426.282***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.423.983.097.668	2.599.206.089.505
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.170.371.350.109	2.047.695.119.868
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	665.584.725.619	645.034.725.619
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.294.928.822.002	1.079.765.523.825
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(534.000.021.372)	(513.816.032.535)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***7.152.263.901.307***	***7.089.806.775.076***
141	1. Hàng tồn kho		7.186.415.491.853	7.123.958.365.622
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.151.590.546)	(34.151.590.546)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***527.095.844.846***	***488.619.892.344***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	20	35.540.105.470	9.590.900.843
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		400.430.826.315	390.912.373.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	20.114.262.077	16.941.810.138
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	71.010.650.984	71.174.807.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**11.752.804.561.060**	**11.752.116.596.955**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***63.916.044.298***	***59.228.103.227***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	50.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		13.916.044.298	9.228.103.227
220	***II. Tài sản cố định***		***3.351.560.230.887***	***3.478.985.061.961***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.232.255.528.894	3.363.228.416.189
222	Nguyên giá		5.457.345.793.109	5.459.759.495.605
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.225.090.264.215)	(2.096.531.079.416)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	110.582.792.957	106.704.325.778
225	Nguyên giá		195.659.015.021	180.773.597.514
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(85.076.222.064)	(74.069.271.736)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	8.721.909.036	9.052.319.994
228	Nguyên giá		19.859.253.100	19.859.253.100
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.137.344.064)	(10.806.933.106)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***474.482.429.777***	***484.366.645.688***
231	1. Nguyên giá		920.243.753.568	920.243.753.568
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(445.761.323.791)	(435.877.107.880)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***6.913.910.031.563***	***6.745.937.750.050***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	96.279.669.518	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	6.817.630.362.045	6.649.680.685.382
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***19***	***641.244.222.000***	***675.373.494.363***
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		545.846.012.851	635.359.821.047
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		144.518.759.211	87.550.463.378
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(49.120.550.062)	(47.536.790.062)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***307.691.602.535***	***308.225.541.666***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	141.000.499.033	138.716.099.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	103.050.393.408	98.770.264.627
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	21	63.537.073.730	70.635.540.716
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**29.331.841.525.573**	**29.440.638.022.507**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**18.244.483.553.079**	**18.324.526.068.166**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***12.905.468.057.200***	***12.912.024.051.661***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	2.526.495.262.681	2.249.945.403.971
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	2.649.791.182.570	3.357.134.792.578
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	104.836.732.133	167.801.198.619
314	4. Phải trả người lao động		216.700.791.475	244.997.215.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	998.591.252.177	1.344.163.016.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	33.937.992.102	44.453.580.113
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	1.005.831.820.559	968.866.493.914
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	5.282.897.449.195	4.451.548.983.100
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	26.246.481.754	20.486.941.519
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	60.139.092.554	62.626.426.474
330	***II. Nợ dài hạn***		***5.339.015.495.879***	***5.412.502.016.505***
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	84.368.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	472.331.558.056	476.946.097.414
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	54.713.416.691	885.376.691
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	4.184.110.481.999	4.307.426.768.110
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	608.024.172.305	607.961.565.497
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	19.751.498.828	19.197.840.793

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**11.087.357.972.494**	**11.116.111.954.341**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***31***	***10.999.230.797.346***	***11.019.235.161.149***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		5.985.934.580.000	5.985.934.580.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.985.934.580.000*	*5.985.934.580.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		630.951.690.000	152.202.910.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.318.240.663.086	1.869.009.891.225
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*911.343.329.692*	*1.030.469.214.647*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*406.897.333.394*	*838.540.676.578*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.007.693.243.297	2.955.677.158.961
430	***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác***		***88.127.175.148***	***96.876.793.192***
431	1. Nguồn kinh phí	29	88.127.175.148	96.876.793.192
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**29.331.841.525.573**	**29.440.638.022.507**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Phạm Hồng Hạnh	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**32.1**	**6.983.409.332.880**	**5.463.747.763.313**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**32.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**32.1**	**6.983.409.332.880**	**5.463.747.763.313**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**33**	**(6.102.591.017.886)**	**(4.391.360.225.936)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**880.818.314.994**	**1.072.387.537.377**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**32.2**	**117.556.121.797**	**124.879.473.592**
22	**7. Chi phí tài chính**	**34**	**(170.579.150.172)**	**(239.028.053.055)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(167.147.665.410)*	*(236.193.294.182)*
24	**8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	**19.1**	**(15.889.492.406)**	**(42.807.726.574)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**35**	**(65.860.079.115)**	**(21.990.936.364)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**35**	**(196.068.865.837)**	**(154.676.969.398)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**549.976.849.261**	**738.763.325.578**
31	**12. Thu nhập khác**	**36**	**9.586.815.304**	**10.825.472.549**
32	**13. Chi phí khác**	**36**	**(2.044.010.490)**	**(7.000.216.793)**
40	**14. Lợi nhuận khác**	**36**	**7.542.804.814**	**3.825.255.756**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**557.519.654.075**	**742.588.581.334**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**38.1**	**(83.298.010.111)**	**(121.272.269.833)**
52	**17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**38.1**	**4.217.521.973**	**(3.230.475.803)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**478.439.165.937**	**618.085.835.698**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**406.897.333.394**	**560.690.548.843**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**71.541.832.543**	**57.395.286.855**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**40**	**629**	**867**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**40**	**629**	**867**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Phạm Hồng Hạnh	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**557.519.654.075**	**742.588.581.334**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15,16, 21	169.849.349.595	173.975.520.514
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		28.081.032.907	(87.451.414.175)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.462.362.822)	(2.939.319.970)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(102.468.610.983)	(81.876.792.511)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		167.147.665.410	237.000.775.935
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**818.666.728.182**	**981.297.351.127**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(158.570.352.319)	657.667.365.724
10	Tăng hàng tồn kho		(62.479.731.081)	(619.354.303.008)
11	Giảm các khoản phải trả		(705.030.436.050)	(233.708.674.091)
12	Tăng chi phí trả trước		(28.233.603.701)	(9.576.211.155)
14	Tiền lãi vay đã trả		(173.188.584.727)	(323.445.029.560)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(153.632.330.780)	(94.872.325.735)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.236.951.964)	(1.606.131.687)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(473.705.262.440)**	**356.402.041.625**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(200.238.210.859)	(391.019.681.146)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		966.451.469	4.289.097.085
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.384.911.950.373)	(1.019.790.773.091)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.103.760.857.106	1.659.966.721.074
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(53.829.000.000)	(2.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		38.266.838.322	213.810.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		129.711.233.534	272.030.151.032
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(366.273.780.801)**	**736.785.514.954**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		4.604.000.387.350	3.925.744.931.789
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.894.449.978.942)	(6.040.932.412.446)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(15.672.428.424)	(19.760.114.790)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(487.937.514.553)	(21.853.319.775)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**205.940.465.431**	**(2.156.800.915.222)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(634.038.577.810)**	**(1.063.613.358.643)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**2.471.352.348.020**	**2.669.871.701.754**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		37.482.827	36.222.225
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**1.837.351.253.037**	**1.606.294.565.336**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Phạm Hồng Hạnh	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 25 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty và các công ty con căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

STT	*Tên đơn vị trực thuộc*	*Địa chỉ*
1	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
5	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
6	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
7	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
8	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Đông Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
9	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Tràng An	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
10	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
11	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 2.852 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.014 nhân viên).

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 *("Công ty Vinaconex 1")*	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Xây dựng số 4 *("Công ty Vinaconex 4")*	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
3	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex *("Công ty Vinaconex 16")*	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex *("Công ty Vinaconex 17")*	82,09	82,09	Số 442, Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 *("Công ty Vinaconex 25")*	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 *("Công ty Vinaconex 27")*	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng *("Công ty Vinaconex CM")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
8	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn *("Công ty Vinaconex Sài Gòn")*	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
9	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư *("Công ty Vinaconex Invest")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex *("Công ty Vinaconex ITC") (Thuyết minh 44)*	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 *("Công ty Nedi2")*	51,10	51,10	Thôn San Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong kỳ*
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
12	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc *("Công ty Bách Thiên Lộc")*	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
13	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ *("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
14	Công ty Cổ phần Viwaco *("Công ty Viwaco")*	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất *("Công ty Vinaconex Dung Quất")*	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
16	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa *("Công ty Nước sạch Sapa")*	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì *("Công ty Vinaconex Việt Trì") (ii)*	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Vinaconex Capital One *("Công ty Vinaconex Capital One")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex *("Công ty Vinaconex Real Estate")* (i)	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội *("Công ty Bohemia")* (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(i) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con ("Tổng Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tổng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây lắp (bao gồm chi phí thuê thầu phụ, chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Nguyên vật liệu và hàng hóa	-	Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm, hàng hóa bất động sản và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm và hàng hóa bất động sản áp dụng theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Tài sản cố định vô hình* (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	3 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	46 năm
Phần mềm máy tính	2 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 8 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 46 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư 45, các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Tổng Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi thành lập/sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi thành lập/sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh (tiếp theo)

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Tổng Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Tổng Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.23 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tổng Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.24 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12"), công ty liên kết

Vào ngày 21 tháng 5 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 1.803.580 cổ phần của Công ty Vinaconex 12 và giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty này xuống còn 2,5%. Theo đó, Công ty Vinaconex 12 không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	20.914.878.652	21.953.346.501
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.140.752.538.743	1.757.846.648.104
Các khoản tương đương tiền (**)	675.683.835.642	691.552.353.415
TỔNG CỘNG	**1.837.351.253.037**	**2.471.352.348.020**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với số tiền là 32,5 tỷ VND và đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện một số hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và các công ty tài chính, hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi của Tổng Công ty với tổng số tiền là 12,8 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.001.417.892.797	1.580.816.799.530
Chứng chỉ tiền gửi (**)	40.000.000.000	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.041.417.892.797**	**1.780.816.799.530**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 1,5% đến 7,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9% đến 6,1%/năm).

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng bao gồm các khoản tiền gửi với tổng số dư là 122,5 tỷ VND tại các ngân hàng thương mại đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng cho dự án xây dựng hoặc sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

Cũng bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án cải tạo Khu chung cư cũ L1, L2 (khu Nam Thành Công) tại số 93 phố Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội và lãi phát sinh từ các khoản này (Thuyết minh số 25). Các khoản kinh phí bảo trì này trong tương lai sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi các Ban Quản trị này được thành lập bởi các cư dân tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi do các công ty tài chính phát hành có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 6,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 6,4%/năm đến 7,0%/năm).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.384.639.520.979	2.516.057.456.883
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	*316.515.163.754*	*322.158.353.529*
Các khoản phải thu khách hàng khác	*2.068.124.357.225*	*2.193.899.103.354*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	39.343.576.689	83.148.632.622
TỔNG CỘNG	**2.423.983.097.668**	**2.599.206.089.505**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(206.549.545.110)	(191.038.381.454)

7.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.950.017.674.438	1.844.227.446.018
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific (i)	*212.981.394.000*	*212.981.394.000*
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Thái Việt (i)	*181.125.454.064*	*151.116.169.583*
Công ty Cổ phần Cầu đường New Sun	*93.719.514.310*	*101.394.234.446*
Công ty Cổ phần Trường Long	*92.145.357.500*	*99.184.393.351*
Công ty Cổ phần Phụ kiện và Nhà Thép Nhất	*18.102.474.148*	*100.729.354.881*
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	*1.351.943.480.416*	*1.178.821.899.757*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	220.353.675.671	203.467.673.850
TỔNG CỘNG	**2.170.371.350.109**	**2.047.695.119.868**
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(95.095.314.540)	(93.047.627.521)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý Bất động sản Việt (i)	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**

(i) Đây là các khoản trả trước cho các đối tác để thực hiện phát triển các dự án bất động sản, các hợp đồng xây lắp và được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các khoản trả trước này đã được thu hồi sau khi Tổng Công ty và các đơn vị đối tác đồng ý thanh lý các hợp đồng có liên quan.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (*)	663.584.725.619	633.034.725.619
Các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	2.000.000.000	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	**665.584.725.619**	**645.034.725.619**
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(28.413.324.185)	(28.413.324.185)

(*) Chi tiết các khoản cho vay các đối tượng khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Lãi suất trong kỳ (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	451.900.000.000	5,0 – 6,1	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 12 năm 2025.	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	182.868.201.434	16,0	Ngày 31 tháng 7 năm 2025.	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản.
Các công ty khác	28.816.524.185	Không lãi suất	Năm 2012 và từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 9 tháng 4 năm 2026.	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**663.584.725.619**			

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	771.718.749.184	657.832.864.101
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	109.607.434.200	129.532.994.136
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp (*)	133.408.755.905	117.493.617.626
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	38.056.136.484	43.574.829.981
Phải thu ngắn hạn khác	242.137.746.229	131.331.217.981
TỔNG CỘNG	**1.294.928.822.002**	**1.079.765.523.825**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(203.941.837.537)	(201.316.699.375)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)	*103.960.015.049*	*73.982.792.370*
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*1.190.968.806.953*	*1.005.782.731.455*

(*) Đây là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	65.808.628.666	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	579.848.604.851	111.657.212.145	488.463.186.099	39.030.902.235
TỔNG CỘNG	**645.657.233.517**	**111.657.212.145**	**552.846.934.770**	**39.030.902.235**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.033.495.745.851	(29.092.462.810)	7.042.237.054.763	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (i)	*1.105.580.608.516*	*(29.092.462.810)*	*982.362.895.134*	*(29.092.462.810)*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	*5.927.915.137.335*	-	*6.059.874.159.629*	-
Hàng hóa	3.673.776.635	-	3.564.904.545	-
Công cụ, dụng cụ	34.630.474.679	(3.652.198.608)	40.112.390.793	(3.652.198.608)
Nguyên liệu, vật liệu	112.391.610.473	(1.406.929.128)	31.794.281.873	(1.406.929.128)
Thành phẩm	2.223.884.215	-	6.249.733.648	-
TỔNG CỘNG	**7.186.415.491.853**	**(34.151.590.546)**	**7.123.958.365.622**	**(34.151.590.546)**

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp bao gồm giá trị thực hiện của các dự án sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	109.708.687.361	135.935.233.150
Gói thầu 11-XL dự án Đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Bãi Vọt – Hàm Nghi	145.929.465.788	87.156.421.401
Gói thầu 4.6 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	116.366.671.989	-
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	70.243.649.378	76.317.933.979
Gói thầu 3.4 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	60.094.720.366	63.728.693.328
Gói thầu 15-XL dự án Nút giao Phú Thứ, Hà Nam	20.232.405.540	49.098.485.982
Các dự án khác	583.005.008.094	570.126.127.294
TỔNG CỘNG	**1.105.580.608.516**	**982.362.895.134**

(ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (*)	2.170.376.029.113	2.147.588.116.225
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.821.769.545.452	1.701.876.351.375
Dự án Phú Yên	827.472.604.861	826.863.345.602
Dự án Chợ Mơ (*)	385.579.199.627	641.605.286.149
Dự án Khu đô thị Thiên Ấn Điện Nam – Điện Ngọc	297.319.726.230	278.856.738.859
Dự án 93 Láng Hạ	146.572.372.605	175.633.339.911
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	126.505.570.886	125.908.178.699
Các dự án khác	152.320.088.561	161.542.802.809
TỔNG CỘNG	**5.927.915.137.335**	**6.059.874.159.629**

(*) Các tài sản phát sinh từ các dự án này và một số dự án khác đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	34.151.590.546	34.950.683.910
Số cuối kỳ	**34.151.590.546**	**34.950.683.910**

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	71.010.650.984	71.174.807.804
TỔNG CỘNG	**71.010.650.984**	**71.174.807.804**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 thể hiện các khoản Tổng Công ty đã chi trả đền bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa được các đơn vị hội đồng giải phóng mặt bằng hoàn trả hồ sơ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Thuyết minh số 29).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.006.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.605
- Mua trong kỳ	-	3.631.744.803	3.092.814.803	613.695.635	79.000.000	7.417.255.241
- Đầu tư XDCB hoàn thành	3.026.192.000	220.691.931	60.386.218	-	-	3.307.270.149
- Thanh lý, nhượng bán	(1.617.752.560)	(8.274.357.130)	(2.295.214.623)	-	-	(12.187.324.313)
- Giảm khác	(782.796.300)	-	(168.107.273)	-	-	(950.903.573)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.752.201.962.945	1.403.870.256.723	1.248.696.663.910	46.100.174.790	6.476.734.741	5.457.345.793.109
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*108.441.371.344*	*206.988.484.814*	*360.177.899.328*	*16.494.433.158*	*6.631.043.713*	*698.733.232.357*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	733.816.163.882	623.358.092.153	715.463.376.326	20.880.749.707	3.012.697.348	2.096.531.079.416
- Khấu hao trong kỳ	45.799.058.397	56.747.581.408	37.430.280.753	1.517.581.215	34.803.639	141.529.305.412
- Thanh lý, nhượng bán	(1.617.752.560)	(8.274.357.130)	(2.295.214.623)	-	-	(12.187.324.313)
- Giảm khác	(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	777.214.673.419	671.831.316.431	750.598.442.456	22.398.330.922	3.047.500.987	2.225.090.264.215
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.605.729.448	3.385.037.393	3.363.228.416.189
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (*)	1.974.987.289.526	732.038.940.292	498.098.221.454	23.701.843.868	3.429.233.754	3.232.255.528.894

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.235.156.584	137.203.803.050	42.334.637.880	180.773.597.514
- Thuê trong kỳ	-	14.885.417.507	-	14.885.417.507
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.235.156.584	152.089.220.557	42.334.637.880	195.659.015.021
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.094.473.702	41.043.718.424	31.931.079.610	74.069.271.736
- Khấu hao trong kỳ	11.805.810	10.553.316.933	441.827.585	11.006.950.328
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.106.279.512	51.597.035.357	32.372.907.195	85.076.222.064
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	140.682.882	96.160.084.626	10.403.558.270	106.704.325.778
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	128.877.072	100.492.185.200	9.961.730.685	110.582.792.957

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*TSCĐ vô hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	*2.600.173.800*	*4.966.709.605*	*615.641.216*	*8.182.524.621*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.935.025.560	5.256.266.330	615.641.216	10.806.933.106
- Hao mòn trong kỳ	50.795.448	279.615.510	-	330.410.958
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.985.821.008	5.535.881.840	615.641.216	11.137.344.064
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.011.889.980	4.040.430.014	-	9.052.319.994
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.961.094.532	3.760.814.504	-	8.721.909.036

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*20.681.818.182*	*234.898.091.733*	*255.579.909.915*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	27.730.140.430	408.146.967.450	435.877.107.880
- Khấu hao trong kỳ	192.550.864	9.691.665.047	9.884.215.911
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	27.922.691.294	417.838.632.497	445.761.323.791
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.117.050.035	480.249.595.653	484.366.645.688
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.924.499.171	470.557.930.606	474.482.429.777

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm giá trị đầu tư của các tài sản là phần bãi đỗ xe, diện tích văn phòng và hạ tầng khu công nghệ cao và được sử dụng cho các bên thứ ba thuê sử dụng.

Một số bất động sản đầu tư của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 145,2 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 138,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

18. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

18.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Tam Kỳ (*)	96.279.669.518	96.257.064.668
TỔNG CỘNG	**96.279.669.518**	**96.257.064.668**

(*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (*)	5.687.145.288.140	5.564.270.907.654
Dự án Kim Văn Kim Lũ (*)	569.662.219.185	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	235.158.672.516	252.904.885.248
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	219.706.423.072	216.605.157.715
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	40.463.893.396	40.077.237.912
Các dự án khác	65.493.865.736	38.996.520.826
TỔNG CỘNG	**6.817.630.362.045**	**6.649.680.685.382**

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành từ các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh số 27.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 *Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*			
Tên đơn vị	*Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang *("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")*	201.783.511.356	(i)	21,00	21,00	208.114.247.656	(i)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest *("Công ty Thành Công Invest")*	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả *("Công ty Xi măng Cẩm Phả")*	33.517.008.007	(i)	30,00	30,00	76.308.674.513	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam *("Công ty Vinasinco")*	72.202.089.633	(i)	42,91	42,91	76.623.382.605	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex *("Công ty VCTD")*	65.332.665.426	(i)	42,63	42,63	69.627.806.445	(i)	42,63	42,63
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 *("Công ty Vinaconex 12") (Thuyết minh số 4)*	-	-	-	-	31.110.218.512	25.552.656.000	18,00	18,00
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex *("Công ty Vinaconex – Tấn Lộc")*	15.802.486.381	(i)	50,00	50,00	16.683.760.916	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh *("Công ty Vinaconex Quảng Ninh")* (ii)	3.618.842.311	(i)	35,00	35,00	3.486.424.782	(i)	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất *("Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất")*	3.589.409.537	(i)	40,00	40,00	3.405.305.618	(i)	40,00	40,00
TỔNG CỘNG	**545.846.012.851**				**635.359.821.047**			

(i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.1 *Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết* (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng/(giảm) giá trị đầu tư do thay đổi tỷ lệ sở hữu*	*Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết*	*Cổ tức được chia trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	208.114.247.656	-	22.019.263.700	(28.350.000.000)	201.783.511.356
Công ty Thành Công Invest	150.000.000.000	-	-	-	150.000.000.000
Công ty Xi măng Cẩm Phả	76.308.674.513	-	(42.791.666.506)	-	33.517.008.007
Công ty Vinasinco	76.623.382.605	-	2.443.707.228	(6.865.000.000)	72.202.089.833
Công ty VCTD	69.627.806.445	-	2.004.858.981	(6.300.000.000)	65.332.665.426
Công ty Vinaconex 12	31.110.218.512	(32.109.315.790)	999.097.278	-	-
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	16.683.760.916	-	(881.274.535)	-	15.802.486.381
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	3.486.424.762	-	132.417.529	-	3.618.842.311
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.405.305.618	-	184.103.919	-	3.589.409.537
TỔNG CỘNG	**635.359.821.047**	**(32.109.315.790)**	**(15.889.492.406)**	**(41.515.000.000)**	**545.846.012.851**

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.2 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
Tên đơn vị	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình	53.829.000.000	-	(i)	15,00	15,00	-	-	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	5,83	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	5,83
Công ty Cổ phần Vimeco (ii)	11.513.257.496	(3.149.737.496)	8.363.520.000	5,00	5,00	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00	5,00
Các công ty khác	17.781.501.715	(5.970.812.566)				14.642.205.882	(5.955.212.566)			
TỔNG CỘNG	**144.518.759.211**	**(49.120.550.062)**				**87.550.463.378**	**(47.536.790.062)**			

(i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Đường cao tốc Nam Định – Thái Bình với tỷ lệ góp vốn là 15% và cam kết góp vốn thành lập một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex ICI") với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng, môi giới	16.401.639.233	-
Công cụ, dụng cụ	8.358.325.540	6.817.292.230
Chi phí quản lý	7.623.024.937	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.157.115.760	2.773.608.613
TỔNG CỘNG	**35.540.105.470**	**9.590.900.843**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	30.916.240.723	35.000.090.254
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	18.649.436.552	18.933.438.124
Chi phí trả trước dài hạn khác	91.434.821.758	84.782.571.581
TỔNG CỘNG	**141.000.499.033**	**138.716.099.959**

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con		
	Công ty Vinaconex ITC	*Công ty Vinaconex Real Estate*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
Phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	24.832.986.967	46.500.812.044	71.333.799.011
- Phân bổ trong kỳ	4.515.088.540	2.583.378.446	7.098.466.986
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	29.348.075.507	49.084.190.490	78.432.265.997
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	65.468.783.823	5.166.756.893	70.635.540.716
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	60.953.695.283	2.583.378.447	63.537.073.730

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả các nhà thầu, nhà cung cấp ngắn hạn	2.343.788.465.893	2.106.434.507.279
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	182.706.796.788	143.510.896.692
TỔNG CỘNG	**2.526.495.262.681**	**2.249.945.403.971**

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

22.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.644.640.667.043	3.357.071.543.407
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	*351.564.311.000*	*371.988.262.000*
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông tỉnh Đồng Nai	*219.584.058.000*	*237.777.974.000*
Người mua bất động sản trả tiền trước	*238.489.202.338*	*206.445.056.296*
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	*148.933.204.999*	*317.280.398.469*
Người mua trả tiền trước khác	*1.686.069.890.706*	*2.223.579.852.642*
Các bên liên quan trả tiền trước	5.150.515.527	63.249.171
TỔNG CỘNG	**2.649.791.182.570**	**3.357.134.792.578**

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	19.228.847.740	484.297.401.781	(486.292.702.147)	17.233.547.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.135.454.322	83.296.010.111	(154.092.551.708)	59.340.912.725
Thuế thu nhập cá nhân	5.810.311.968	17.962.860.788	(18.752.784.946)	5.020.387.810
Tiền sử dụng đất	624.372.264	24.554.823.862	(19.465.559.021)	5.713.637.105
Thuế tài nguyên	6.133.699.969	28.182.098.617	(24.370.000.595)	9.945.797.991
Các khoản khác phải trả Nhà nước	5.868.512.356	51.684.600.581	(49.970.663.809)	7.582.449.128
TỔNG CỘNG	**167.801.198.619**	**689.979.795.740**	**(752.944.262.226)**	**104.836.732.133**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải thu/đã nộp trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.742.364.290	-	(460.220.928)	4.282.143.362
Thuế khác	12.199.445.848	3.682.672.867	(50.000.000)	15.832.118.715
TỔNG CỘNG	**16.941.810.138**	**3.682.672.867**	**(510.220.928)**	**20.114.262.077**

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí xây dựng trích trước	938.546.510.390	1.275.769.991.103
Chi phí lãi vay phải trả	39.273.391.620	47.175.832.936
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	20.771.350.167	21.217.192.164
TỔNG CỘNG	**998.591.252.177**	**1.344.163.016.203**

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	534.572.209.453	533.786.245.816
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	99.803.691.304	99.803.691.304
Cổ tức phải trả	18.383.182.087	7.920.184.640
Kinh phí bảo trì	56.654.050.054	53.638.245.904
Phải trả các tổ đội thi công	20.727.509.826	23.263.120.227
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	275.691.177.835	250.455.006.023
TỔNG CỘNG	**1.005.831.820.559**	**968.866.493.914**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	*8.074.022.930*	*5.290.093.135*
Phải trả ngắn hạn các bên khác	*997.757.797.629*	*963.576.400.779*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	53.829.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	884.416.691	885.376.691
TỔNG CỘNG	**54.713.416.691**	**885.376.691**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn các bên khác	*54.713.416.691*	*885.376.691*

(*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với các đối tác kinh doanh.

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	14.122.708.626	19.216.999.367
Doanh thu chưa thực hiện khác	19.815.283.476	25.236.580.746
TỔNG CỘNG	**33.937.992.102**	**44.453.580.113**
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	472.331.558.056	476.946.097.414
TỔNG CỘNG	**472.331.558.056**	**476.946.097.414**

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng ngắn hạn	27.1	3.067.359.815.134	4.177.223.234.610	(3.500.773.702.594)	3.743.809.347.150
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	27.2	1.160.155.137.489	784.218.427.770	(628.154.851.271)	1.316.218.713.988
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.5	30.906.453.477	18.472.786.004	(15.672.428.424)	33.706.811.057
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.4	3.022.577.000	900.000.000	(700.000.000)	3.222.577.000
Vay bên liên quan	39	187.680.000.000	391.000.000.000	(394.865.000.000)	183.815.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	27.3	2.425.000.000	-	(300.000.000)	2.125.000.000
TỔNG CỘNG		**4.451.548.983.100**	**5.371.814.448.384**	**(4.540.465.982.289)**	**5.282.897.449.195**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng dài hạn	27.2	4.236.271.208.721	716.120.727.663	(834.218.427.770)	4.118.173.508.614
Nợ thuê tài chính dài hạn	27.5	51.510.025.756	14.154.200.000	(18.472.786.004)	47.191.439.752
Vay đối tượng khác dài hạn	27.4	19.645.533.633	-	(900.000.000)	18.745.533.633
TỔNG CỘNG		**4.307.426.768.110**	**730.274.927.663**	**(853.591.213.774)**	**4.184.110.481.999**

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 *Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	2.172.665.312.028	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,6 - 4,9	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	585.168.751.723	Từ ngày 12 tháng 8 năm 2025 đến ngày 27 tháng 2 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	3,8 - 7,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, Hà Nội, giá trị của Tầng hầm và sàn thương mại khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 và một số tài sản của các cá nhân là bên liên quan của Công ty Vinaconex 1.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	540.476.640.527	Từ ngày 29 tháng 8 năm 2025 đến ngày 24 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); tài sản thuộc Dự án công trình Thủy điện Ngòi Phát tại tỉnh Lào Cai.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	123.931.342.487	Kỳ hạn vay từ 6 đến 7,5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 13 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	5,3 - 5,7	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính và một số máy móc, thiết bị của Công ty Vinaconex 25.
Các ngân hàng khác	321.567.300.385	Kỳ hạn vay từ 2 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng hoặc hàng quý.	4,1 - 7,56	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của các công ty con và tín chấp.
TỔNG CỘNG	**3.743.809.347.150**			

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	2.116.029.738.713	Gốc và lãi vay được trả 6 tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 29 tháng 10 năm 2027.	9,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hình thành từ một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà của công ty Vinaconex ITC.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	852.082.237.635	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.	9,5	Một phần tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương	638.476.945.453	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2021 đến ngày 21 tháng 6 năm 2036. Gốc và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	7,075 – 8,15	Toàn bộ máy móc thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ các dự án Thủy điện Đăkba của Công ty Bách Thiên Lộc. Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát mở rộng tại tỉnh Lào Cai.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	480.000.000.000	Thời hạn cho vay tối đa 15 tháng. Kỳ hạn trả gốc 3 tháng/lần kể từ ngày hết thời gian ân hạn.	9,0	Toàn bộ quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex Invest.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	445.751.972.373	Lần trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 2 năm 2028. Gốc và lãi vay được trả hàng quý.	7,48 – 7,75	Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát tại tỉnh Lào Cai.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn* (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	435.000.000.000	Gốc vay được trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 21 tháng 7 năm 2026.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	225.593.950.000	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2032.	7,5	Tiền ký quỹ và tài sản gắn liền với diện tích sàn văn phòng tại dự án Trung tâm thương mại Chợ Mơ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	109.899.208.730	Kỳ hạn vay 12 năm đến ngày 31 tháng 12 năm 2033. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng.	7,7	Toàn bộ máy móc thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ các dự án của Công ty Cổ phần Boo nước sạch Sapa.
Các ngân hàng khác	131.558.169.698		6,7 – 10,1	Các tài sản cố định và các tài sản hình thành từ dự án của công ty con.
TỔNG CỘNG	**5.434.392.222.602**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.316.218.713.988*			
Vay dài hạn	*4.118.173.508.614*			

27.3 *Vay đối tượng khác ngắn hạn*

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Vay cá nhân	2.125.000.000	Đến ngày 1 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng.	8,0	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**2.125.000.000**			

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.4 *Vay đối tượng khác dài hạn*

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội	13.500.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp.
	5.100.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả hàng năm cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp.
	3.145.533.633	Kỳ hạn vay 78 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 11 năm 2029.	5,96	Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	222.577.000	Kỳ hạn vay 144 tháng. Gốc vay được trả hàng năm cho đến tháng 7 năm 2025.	Không lãi suất	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**21.968.110.633**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*3.222.577.000*			
Vay dài hạn	*18.745.533.633*			

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.5 *Nợ thuê tài chính*

Tổng Công ty đang thuê máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong kỳ là từ 5,4%/năm đến 9,0%/năm. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	41.181.989.293	7.475.178.236	33.706.811.057	48.553.334.848	7.121.526.916	30.906.453.477
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	52.763.673.912	10.693.485.867	42.070.188.045	107.555.851.298	13.600.494.788	46.178.856.413
Trên 5 năm	6.835.533.683	1.714.281.976	5.121.251.707	9.055.565.886	2.024.911.714	5.331.169.343
TỔNG CỘNG	**100.781.196.888**	**19.882.946.079**	**80.898.250.809**	**165.164.752.032**	**22.746.933.418**	**82.416.479.233**

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành dự án	18.663.798.129	12.844.544.115
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	7.451.270.489	7.510.984.268
Các khoản dự phòng khác	131.413.136	131.413.136
TỔNG CỘNG	**26.246.481.754**	**20.486.941.519**
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành dự án	18.924.407.272	18.924.407.272
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	473.906.593	-
Các khoản dự phòng khác	353.184.963	273.433.521
TỔNG CỘNG	**19.751.498.828**	**19.197.840.793**

29. NGUỒN KINH PHÍ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	96.876.793.192	96.952.256.566
Chi sự nghiệp	(8.749.618.044)	(37.731.687)
Số cuối kỳ	**88.127.175.148**	**96.914.524.879**

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	62.626.426.474	64.866.550.841
Sử dụng trong kỳ	(2.487.333.920)	(1.568.400.000)
Số cuối kỳ	**60.139.092.554**	**63.298.150.841**

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*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 cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024								
Số đầu kỳ	5.344.655.140.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.582.681.058.779	2.988.820.150.945	10.144.096.905.408
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	560.690.548.843	57.395.286.855	618.085.835.698
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	641.279.440.000	-	-	-	-	(641.279.440.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(21.845.684.200)	(21.845.684.200)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(30.659.594)	(29.340.406)	(60.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	1.096.740.462	-	1.096.740.462
Số cuối kỳ	5.985.934.580.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.503.158.248.490	3.024.340.413.194	10.741.373.797.368

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*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 cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Số đầu kỳ	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.019.235.161.149
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	406.897.333.394	71.541.832.543	478.439.165.937
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(478.674.766.400)	(19.525.745.600)	(498.400.512.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	478.748.780.000	-	-	(478.748.780.000)	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(43.015.133)	(2.607)	(43.017.740)
Số cuối kỳ	5.985.934.580.000	16.282.327.575	630.951.690.000	40.113.516.094	14.777.294	1.318.240.663.086	3.007.693.243.297	10.999.230.797.346

(i) Tổng Công ty chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của năm 2024 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025 ("Nghị quyết số 01") của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty.

(ii) Cũng theo Nghị Quyết số 01, Tổng Công ty đã phát hành bổ sung 47.874.878 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông trong kỳ. Tuy nhiên, các thủ tục liên quan đến việc thay đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu chưa được hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính và theo đó, giá trị cổ phiếu được phát hành bổ sung được Tổng Công ty tạm thời hạch toán tại tài khoản Vốn khác của chủ sở hữu.

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 *Chi tiết vốn cổ phần đã góp*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-
Các cổ đông khác	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-
	5.985.934.580.000	**5.985.934.580.000**	-	**5.985.934.580.000**	**5.985.934.580.000**	-

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	641.279.440.000
Số cuối kỳ	5.985.934.580.000	5.985.934.580.000
Cổ tức công bố	***957.749.532.800***	***641.358.610.000***

31.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ tức đã công bố	**957.749.532.800**	**641.358.610.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	478.874.766.400	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	478.874.766.400	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.358.610.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	**946.505.763.080**	**641.279.440.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	478.748.780.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	467.655.899.480	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.279.440.000
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	101.083.600	-

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**646.468.336**	**598.593.458**
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	**598.593.458**	**598.593.458**
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	598.593.458
Cổ phiếu đang lưu hành	**598.593.458**	**598.593.458**
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	598.593.458

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

32. DOANH THU

32.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**6.983.409.332.880**	**5.463.747.763.313**
Trong đó		
Doanh thu hoạt động xây lắp	*5.129.610.091.622*	*3.622.500.940.644*
Doanh thu kinh doanh bất động sản	*579.550.894.105*	*722.682.272.879*
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	*520.740.928.576*	*495.161.585.160*
Doanh thu sản xuất công nghiệp	*495.925.781.553*	*398.000.196.961*
Doanh thu hoạt động giáo dục	*124.599.938.009*	*122.334.951.418*
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	*132.981.699.015*	*103.067.816.251*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**6.983.409.332.880**	**5.463.747.763.313**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*6.933.840.568.109*	*5.457.305.648.785*
Doanh thu đối với bên liên quan	*49.568.764.771*	*6.442.114.528*

32. DOANH THU (tiếp theo)

32.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	108.474.673.598	104.957.425.231
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	7.605.978.322	15.548.787.941
Lãi từ cổ tức	1.220.812.500	-
Doanh thu tài chính khác	254.657.377	4.373.260.420
TỔNG CỘNG	**117.556.121.797**	**124.879.473.592**

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn hoạt động xây lắp	4.934.060.627.847	3.500.414.151.966
Giá vốn kinh doanh bất động sản	310.250.562.359	170.226.250.819
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	390.085.270.904	348.530.143.269
Giá vốn sản xuất công nghiệp	289.437.885.352	237.406.719.711
Giá vốn hoạt động giáo dục	82.169.525.853	74.285.425.852
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	88.207.730.948	59.008.801.046
Trích lập dự phòng	8.379.414.623	1.488.733.273
TỔNG CỘNG	**6.102.591.017.886**	**4.391.360.225.936**

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay	167.147.665.410	236.193.294.182
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1.583.845.800	(19.768.029)
Chi phí tài chính khác	1.847.638.962	2.854.526.902
TỔNG CỘNG	**170.579.150.172**	**239.028.053.055**

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	18.396.868.476	18.749.111.497
Chi phí nguyên vật liệu	9.182.748.054	9.125.064.819
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.229.815.566	2.450.501.552
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	(20.296.615.467)
Chi phí môi giới	30.129.304.360	5.012.782.222
Chi phí khác	6.921.342.659	6.950.091.741
	65.860.079.115	**21.990.936.364**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	97.501.790.679	117.835.538.041
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và hoàn nhập dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	20.124.275.058	(66.788.494.330)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	13.981.813.481	16.525.834.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.325.586.980	28.024.756.949
Chi phí bằng tiền khác	46.135.399.639	59.079.334.729
	196.068.865.837	**154.676.969.398**
TỔNG CỘNG	**261.928.944.952**	**176.667.905.762**

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	966.451.469	2.936.279.713
Các khoản thu nhập khác	8.620.363.835	7.889.192.836
	9.586.815.304	**10.825.472.549**
Chi phí khác		
Chi phí phạt	1.405.211.071	2.052.834.413
Các khoản chi phí khác	638.799.419	4.947.382.380
	2.044.010.490	**7.000.216.793**
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**7.542.804.814**	**3.825.255.756**

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí nguyên vật liệu	2.848.130.639.338	1.973.949.658.364
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.702.197.121.463	1.600.732.969.326
Chi phí nhân công	507.224.170.536	499.838.211.898
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	169.849.349.595	173.975.520.514
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	28.503.689.681	(85.596.376.524)
Chi phí khác	1.050.258.196.808	1.119.791.046.861
TỔNG CỘNG	**6.306.163.167.421**	**5.282.691.030.439**

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau:

- Công ty Nedi2:

  Đối với dự án đầu tư ban đầu:

  Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2014 đến năm 2028). Công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2018 đến năm 2026). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho kỳ hiện tại là 5%.

  Đối với dự án đầu tư mở rộng:

  Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát mở rộng bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2020 đến năm 2034). Dự án này cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2020 đến năm 2023) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2024 đến năm 2032). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho kỳ hiện tại là 5%.

- Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ: thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động kinh doanh giáo dục của công ty này là 10%;

- Công ty Bách Thiên Lộc: Công ty này được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Đăk Ba bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2023 đến năm 2038). Dự án này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (năm 2023) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Theo đó, thu nhập từ dự án của công ty này đang được miễn thuế TNDN cho kỳ hiện tại.

  Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	83.298.010.111	121.272.269.833
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(4.217.521.973)	3.230.475.803
TỔNG CỘNG	**79.080.488.138**	**124.502.745.636**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	557.519.654.075	742.588.581.334
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	94.127.554.293	139.042.714.927
Trong đó:		
Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện	*3.094.731.570*	*-*
Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục	*8.122.242.929*	*9.475.001.338*
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	*82.910.579.794*	*129.567.713.589*
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí không được trừ	3.142.536.240	1.970.929.047
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	(3.924.140.133)	(2.528.847.597)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(207.171.380)	(586.675.029)
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(2.168.902.222)	(917.687.890)
Thu nhập không chịu thuế	(1.405.409.084)	(248.400.000)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	2.082.753.519	12.542.707.353
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(1.489.434.045)
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.566.733.095)	(23.282.561.130)
Chi phí thuế TNDN	**79.080.488.138**	**124.502.745.636**

38.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Tổng Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	96.475.971.849	89.547.636.624	6.928.335.225	2.916.222.648
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	2.371.003.454	7.310.249.443	(4.939.245.989)	(1.124.895.426)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	1.490.254.098	1.502.196.854	(11.942.756)	(4.909.140.342)
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	2.178.493.345	292.114.379	1.886.378.966	297.262.892
Chênh lệch khác	534.670.662	118.067.327	416.603.335	(24.025.908)
	103.050.393.408	**98.770.264.627**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(605.411.327.547)	(605.411.327.547)	-	-
Chênh lệch khác	(2.612.844.758)	(2.550.237.950)	(62.606.808)	(385.899.667)
	(608.024.172.305)	**(607.961.565.497)**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	***(504.973.778.897)***	***(509.191.300.870)***		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***4.217.521.973***	***(3.230.475.803)***

38.4 *Lỗ chuyển sang từ năm trước*

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, một số công ty con của Tổng Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền khoảng 376 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 451 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các công ty con của Tổng công ty có khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai với số tiền khoảng 36,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 35,6 tỷ VND).

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể và/hoặc có giao dịch với Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Thành Công Invest	Công ty liên kết
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất *("Công ty Vinaconex D&I")*	Công ty liên kết
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

Danh sách công ty con trực tiếp và gián tiếp của Tổng Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 1.

Các cá nhân là thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục Thông tin chung.

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Doanh thu xây lắp và bất động sản	42.360.675.343	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	224.825.300.963	-
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Thu lại tạm ứng hợp đồng thi công	-	100.000.000.000
		Mua hàng hóa dịch vụ	9.315.896.047	1.550.205.506
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	99.198.875.629	14.980.974.288
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	28.350.000.000	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	11.000.000.000	76.000.000.000
		Trả nợ vay	8.000.000.000	38.000.000.000
		Lãi vay phải trả	946.065.754	436.931.507
		Doanh thu xây lắp và bất động sản	6.372.557.370	6.306.655.428
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.849.512.219	2.078.869.589
		Cổ tức được chia	6.865.000.000	1.373.000.000
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết	Góp vốn	-	6.659.625.000
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	3.414.344.329	4.068.742.138
		Cổ tức được chia	6.300.000.000	3.150.000.000
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 14 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Cổ tức được chia	-	1.164.888.000
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên doanh	Góp vốn	-	2.500.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	15.744.552.026	2.361.600.755

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty bán hàng, cung cấp dịch vụ và mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Tổng Công ty cho vay và vay bên liên quan theo lãi suất và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 78.666.892.487 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư dự phòng là 77.242.012.492 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 7.1)*				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	14.384.420.997	58.196.477.758
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	11.869.859.540	11.869.859.540
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	8.809.516.959	8.808.332.584
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	4.279.779.193	4.273.962.740
TỔNG CỘNG			**39.343.576.689**	**83.148.632.622**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7.2)*				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	184.211.175.081	160.585.322.089
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	34.495.136.535	33.365.804.473
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.587.531.675	1.421.732.914
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	59.832.380	8.094.814.374
TỔNG CỘNG			**220.353.675.671**	**203.467.673.850**

Phải thu về cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)*

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 14 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	0,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**2.000.000.000**			

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	65.808.628.666	64.383.748.671
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	28.350.000.000	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	9.801.386.383	9.599.043.699
TỔNG CỘNG			**103.960.015.049**	**73.982.792.370**

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 22.1)*				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	105.484.917.173	84.017.430.220
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	33.726.336.142	34.661.495.003
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	14.905.980.191	9.568.106.967
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	8.754.527.885	4.332.244.465
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	19.835.035.397	10.931.620.037
TỔNG CỘNG			**182.706.796.788**	**143.510.896.692**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 25)*				
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Phải trả lãi vay	5.117.531.506	3.277.011.385
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Phải trả lãi vay	2.126.756.165	1.180.690.411
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Phải trả khác	829.735.259	832.391.339
TỔNG CỘNG			**8.074.022.930**	**5.290.093.135**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 27)*					
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2025	4,6	6.300.000 cổ phần của Công ty VCTD và 10.848.320 của Tổng Công ty
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	34.135.000.000	Ngày 9 tháng 1 năm 2026	3,8	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**183.815.000.000**			

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.201.386.667	1.132.253.333
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	1.076.886.667	1.165.086.667
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.259.886.667	1.239.336.667
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.057.553.333	1.068.253.333
Ông Trần Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22 tháng 4 năm 2025)	682.386.667	701.586.667
Ông Lê Minh Tú	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 22 tháng 4 năm 2025)	60.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	220.000.000	250.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.031.887.000	955.086.667
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	715.386.667	779.586.667
TỔNG CỘNG		**7.305.373.668**	**7.291.190.001**

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	1.214.383.291	1.225.176.666

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	406.897.333.394	560.690.548.843
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	406.897.333.394	560.690.548.843
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	646.468.336	646.468.336
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**646.468.336**	**646.468.336**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	629	867
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	629	867

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 01 của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 31.1 và 44.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Thi công xây lắp;
- Kinh doanh bất động sản
- Sản xuất công nghiệp (bao gồm sản xuất điện, nước, bê tông và khai thác đá); và
- Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Thi công xây lắp	*Kinh doanh bất động sản*	*Sản xuất công nghiệp*	*Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày						
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	*5.129.610.091.622*	*579.550.894.105*	*1.016.666.710.129*	*257.581.637.024*	-	*6.983.409.332.880*
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	*586.500.003.384*	-	*137.596.985*	*38.792.949.246*	*(625.430.549.615)*	-
Tổng doanh thu thuần	*5.716.110.095.006*	*579.550.894.105*	*1.016.804.307.114*	*296.374.586.270*	*(625.430.549.615)*	*6.983.409.332.880*
Giá vốn các bộ phận	*(5.523.096.430.260)*	*(311.646.457.373)*	*(680.774.208.888)*	*(208.995.524.308)*	*621.911.602.943*	*(6.102.591.017.886)*
Lợi nhuận gộp các bộ phận	*193.023.664.746*	*267.904.436.732*	*336.030.098.226*	*87.379.061.962*	*(3.518.946.672)*	*880.818.314.994*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						*(61.369.715.967)*
Chi phí phân bổ	*(185.469.569.022)*	*(24.455.312.599)*	*(43.437.354.055)*	*(5.829.218.687)*	*(2.737.490.589)*	*(261.928.944.952)*
Lợi nhuận thuần trước thuế						*557.519.654.075*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						*(79.080.488.138)*
Lợi nhuận thuần sau thuế						*478.439.165.937*
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*11.726.699.151.257*	*8.635.325.738.035*	*3.441.313.226.062*	*321.774.916.719*	*(647.236.363.998)*	*23.477.876.668.075*
Tài sản không phân bổ (ii)						*5.853.964.857.498*
Tổng tài sản						*29.331.841.525.573*
Công nợ bộ phận	*8.265.559.811.280*	*2.241.436.541.335*	*459.189.968.819*	*26.184.875.722*	*(3.391.414.022.505)*	*7.600.957.174.651*
Công nợ không phân bổ (iii)						*10.643.526.378.428*
Tổng công nợ						*18.244.483.553.079*

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

	Thi công xây lắp	*Kinh doanh bất động sản*	*Sản xuất công nghiệp*	*Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*3.622.500.940.644*	*722.682.272.879*	*893.161.782.121*	*225.402.767.669*	-	*5.463.747.763.313*
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	*753.129.908.059*	-	*103.123.736.231*	*42.312.963.953*	*(898.566.608.243)*	-
Tổng doanh thu	4.375.630.848.703	722.682.272.879	996.285.518.352	267.715.731.622	(898.566.608.243)	5.463.747.763.313
Giá vốn các bộ phận	(4.242.176.892.715)	(174.446.761.789)	(678.993.000.504)	(169.269.269.332)	873.525.698.404	(4.391.360.225.936)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	133.453.955.988	548.235.511.090	317.292.517.848	98.446.462.290	(25.040.909.839)	1.072.387.537.377
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						*(153.131.050.281)*
Chi phí phân bổ	*(61.725.482.859)*	*(22.265.088.532)*	*(75.099.608.732)*	*(6.453.656.083)*	*(11.124.069.556)*	*(176.667.905.762)*
Lợi nhuận thuần trước thuế						*742.588.581.334*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						*(124.502.745.636)*
Lợi nhuận thuần sau thuế						*618.085.835.698*
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*11.991.817.806.502*	*8.418.934.969.717*	*3.350.146.187.651*	*332.776.935.609*	*(904.035.087.795)*	*23.189.640.811.684*
Tài sản không phân bổ (ii)						*6.250.997.210.823*
Tổng tài sản						29.440.638.022.507
Công nợ bộ phận	*8.871.407.094.995*	*2.609.617.209.083*	*339.565.909.182*	*45.964.694.602*	*(3.559.562.638.975)*	*8.306.992.268.887*
Công nợ không phân bổ (iii)						*10.017.533.799.279*
Tổng công nợ						18.324.526.068.166

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay phải thu, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuê tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay, thuế hoãn lại phải trả và các khoản phải trả khác.

42. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê đất hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để xây dựng văn phòng và để phát triển các dự án bất động sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết liên quan đến nghĩa vụ phải trả tiền thuê đất theo thông báo hàng năm bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bắt đầu từ tháng 6 năm 2000 đến hết thời hạn của các hợp đồng thuê đất với hợp đồng có thời hạn kết thúc muộn nhất vào tháng 4 năm 2064.

Cam kết thuê thiết bị hoạt động

Tổng Công ty đang thuê công cụ, thiết bị thi công để phục vụ cho mục đích xây dựng các công trình theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	2.366.282.103	9.665.399.096
TỔNG CỘNG	**2.366.282.103**	**9.665.399.096**

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	66.364.549.390	64.407.728.882
Trên 1 đến 5 năm	97.856.847.073	77.594.064.885
Trên 5 năm	47.173.491.367	84.760.988.236
TỔNG CỘNG	**211.394.887.830**	**226.762.782.003**

Các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.598 tỷ VND.

42. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tổng Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Tổng Công ty	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	582.398.000.000
2	Công ty Đường cao tốc Nam Định – Thái Bình	1.567.133.000.000	15	181.241.000.000
3	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	126.532.875.000
4	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
5	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			**905.371.875.000**

43. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.860	40.954
- Yên Nhật (JPY)	2.011.875	1.678.793
- Euro (EUR)	227	250

44. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Như trình bày tại Thuyết minh số 31, sau đợt phát hành 47.874.878 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu, Tổng Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 đề ngày 25 tháng 7 năm 2025, trong đó phê duyệt việc thay đổi vốn điều lệ thành 6.464.683.360.0000 VND. Vào ngày 6 tháng 8 năm 2025, số lượng cổ phiếu được phát hành nêu trên cũng đã được niêm yết bổ sung theo Quyết định số 683/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

Trong tháng 8 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 107.100.000 cổ phiếu của Công ty Vinaconex ITC và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 51% xuống còn 0%.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Phạm Hồng Hạnh	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc