CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Hà Nội, Tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 56

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN FECON
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN FECON, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101502599
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-29 16:04:32
Foxit Reader Version: 9.7.2

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON trình bày Báo cáo của Ban Điều hành cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 35 ngày 26/8/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 35 ngày 26/8/2026 là: 1.574.390.050.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).*

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Việt Khoa	Chủ tịch
Ông Satoyuki Yamane	Phó Chủ tịch
Ông Trần Trọng Thắng	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Hà Cửu Long	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hữu Thái Hòa	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 10/8/2026)
Ông Nguyễn Văn Thanh	Thành viên
Ông Trần Quốc Việt	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 10/8/2026)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Trưởng ban
Ông Trương Văn Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Thành	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đức Huyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Trí Thức	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/6/2026)
Ông Bùi Môn Bách	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 02/7/2026)

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Điều hành,



Phạm Việt Khoa
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 443/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, 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 kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo 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 Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính 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, 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.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Vũ Ngọc Án
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 01/2026/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)**	**100**		**8.516.147.757.891**	**8.174.707.631.011**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**466.542.591.629**	**738.840.030.475**
1.	Tiền	111		453.321.735.842	554.037.336.293
2.	Các khoản tương đương tiền	112		13.220.855.787	184.802.694.182
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**72.608.459.121**	**54.412.495.258**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		72.608.459.121	54.412.495.258
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**4.423.627.283.668**	**3.744.631.645.250**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.756.907.801.288	2.302.313.782.751
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	996.698.251.471	873.104.991.990
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	681.775.758.536	577.431.439.335
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(11.754.527.627)	(9.465.967.937)
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	1.247.399.111
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.6**	**3.444.192.842.216**	**3.489.290.147.450**
1.	Hàng tồn kho	141		3.444.192.842.216	3.489.290.147.450
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**109.176.581.257**	**147.533.312.578**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.7	34.671.936.819	37.512.374.864
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		40.032.050.717	64.847.168.238
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	13.592.083.902	22.773.769.476
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165	5.8	20.880.509.819	22.400.000.000
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)**	**200**		**2.584.201.557.327**	**2.001.611.477.875**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**76.705.623.939**	**62.911.439.013**
5.	Phải thu dài hạn khác	215	5.5	76.705.623.939	62.911.439.013
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**601.180.809.360**	**551.877.670.823**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	259.705.486.339	256.925.968.818
	- *Nguyên giá*	*222*		*828.058.920.665*	*794.208.812.300*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(568.353.434.326)*	*(537.282.843.482)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	325.840.468.307	277.755.212.737
	- *Nguyên giá*	*225*		*388.670.744.803*	*323.011.401.984*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		*(62.830.276.496)*	*(45.256.189.247)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	15.634.854.714	17.196.489.268
	- *Nguyên giá*	*228*		*61.047.804.749*	*61.047.804.749*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(45.412.950.035)*	*(43.851.315.481)*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**5.12**	**862.062.030.659**	**-**
1.	Nguyên giá	241		862.455.575.446	-
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(393.544.787)	-
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**5.13**	**86.571.545.468**	**526.644.184.494**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		86.571.545.468	526.644.184.494
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5.2**	**763.315.051.639**	**687.992.104.094**
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		564.957.065.801	566.032.572.913
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		156.010.027.447	82.010.027.447
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		42.347.958.391	39.949.503.734
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**194.366.496.262**	**172.186.079.451**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.7	162.185.092.033	141.194.744.375
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		27.068.813.908	24.945.423.221
5.	Lợi thế thương mại	279		5.112.590.321	6.045.911.855
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		**280**		**11.100.349.315.218**	**10.176.319.108.886**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**7.713.737.993.721**	**6.867.740.098.941**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**6.041.340.358.331**	**5.495.403.696.441**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.003.277.556.852	945.820.778.976
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.285.003.491.209	1.297.236.047.061
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	4.275.040.245	3.222.187.245
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	57.165.364.199	100.218.089.028
5.	Phải trả người lao động	315		32.765.597.968	55.023.747.870
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.18	548.225.324.434	184.349.407.754
9.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		2.351.391.036	145.742.570
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19	301.236.655.719	176.290.063.303
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20	2.798.783.868.157	2.725.230.412.044
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.256.068.512	7.867.220.590
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.672.397.635.390**	**1.372.336.402.500**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	5.14	22.141.035.737	8.298.729.564
7.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		167.388.723.776	3.418.989.606
8.	Phải trả dài hạn khác	338	5.19	350.000.000	350.000.000
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20	1.478.903.091.889	1.360.247.899.342
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.614.783.988	20.783.988
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.21**	**3.386.611.321.497**	**3.308.579.009.945**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.574.390.050.000*	*1.574.390.050.000*
2.	Thặng dư vốn	412		517.556.564.217	517.556.564.217
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		10.039.280.000	10.039.280.000
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		348.762.011.129	348.762.011.129
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		232.406.012	232.406.012
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		138.672.523.417	82.800.878.168
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*78.777.164.010*	*51.213.868.027*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*59.895.359.407*	*31.587.010.141*
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	*429*		796.958.486.722	774.797.820.419
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**11.100.349.315.218**	**10.176.319.108.886**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.213.110.875.168	2.146.998.639.798
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		3.213.110.875.168	2.146.998.639.798
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.849.383.258.541	1.850.139.489.096
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**363.727.616.627**	**296.859.150.702**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	17.075.124.297	12.970.309.907
8.	Chi phí tài chính	23	6.4	126.954.268.660	149.018.697.755
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*123.696.459.716*	*124.120.587.509*
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	18.064.242.478	15.774.582.313
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	122.576.661.406	110.544.291.775
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(1.075.507.112)	57.867
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22+27-(23+25+26)}**	**30**		**112.132.061.268**	**34.491.946.633**
13.	Thu nhập khác	31	6.6	3.561.945.314	1.314.597.207
14.	Chi phí khác	32	6.6	8.015.183.230	7.068.494.501
15.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(4.453.237.916)**	**(5.753.897.294)**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**107.678.823.352**	**28.738.049.339**
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	26.002.190.802	12.160.666.210
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	2.516.891.356	(516.420.736)
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**79.159.741.194**	**17.093.803.865**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**59.895.359.407**	**15.113.482.858**
21.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**19.264.381.787**	**1.980.321.007**
22.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.10**	**380**	**96**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	***01***		***107.678.823.352***	***28.738.049.339***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		57.185.395.192	85.241.352.402
- Các khoản dự phòng	03		2.288.559.690	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(971.885.733)	6.383.796.332
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.455.304.882)	(8.482.865.780)
- Chi phí đi vay	06		123.696.459.716	124.120.587.509
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	***08***		***287.422.047.335***	***236.000.919.802***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(661.026.701.894)	(549.645.846.511)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		45.097.305.234	(231.699.902.939)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		690.604.702.096	363.501.989.990
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(18.863.487.993)	(25.862.432.990)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(123.870.189.100)	(129.962.581.970)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(64.888.101.943)	(16.809.768.267)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(907.870.154)	(1.487.785.533)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***153.567.703.581***	***(355.965.408.418)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(459.428.756.827)	(617.746.265.435)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		12.100.831.608	15.630.730.285
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.343.030.000)	(123.640.556.715)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.667.900.000	142.334.927.486
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(74.000.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.721.388.337	29.444.699.162
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(538.281.666.882)**	**(553.976.465.217)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	13.500.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.675.221.159.019	3.086.976.198.633
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.519.430.201.629)	(1.957.411.451.085)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(43.408.894.542)	(30.690.029.390)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**112.382.062.848**	**1.098.888.218.158**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(272.331.900.453)**	**188.946.344.523**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**738.840.030.475**	**472.986.710.028**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		34.461.607	38.816.912
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**466.542.591.629**	**661.971.871.463**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 35 ngày 26/8/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 35 ngày 26/8/2026 là: 1.574.390.050.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).*

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Thi công hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và đô thị;
- Thí nghiệm khả năng chịu tải nền móng công trình bằng phương pháp nén tải trọng tĩnh và thí nghiệm tải trọng động biến dạng lớn (PDA);
- Thí nghiệm kiểm tra nguyên dạng và tính đồng nhất của cọc móng và các cấu kiện bê tông cốt thép bằng phương pháp siêu âm (SONIC) và phương pháp va đập biến dạng nhỏ (PIT);
- Khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa hình, khảo sát địa chất thủy văn công trình;
- Thực hiện các thí nghiệm địa kỹ thuật phục vụ khảo sát thiết kế, quản lý chất lượng và quan trắc trong thi công nền móng và công trình ngầm (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê xe ô tô;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON (bao gồm cả tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần công trình ngầm FECON RAITO)	Phú Thọ	Sửa chữa và Cho thuê máy móc, thiết bị	86,14%	99,93%	93,17%
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Hà Nội	Xây dựng nền móng, bao gồm cả ép cọc	93,50%	93,50%	93,50%
FECON Trung Chính Myanmar	Myanmar	Xây dựng cầu đường	51,00%	51,00%	93,56%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Hà Nội	Thi công xử lý nền đất yếu	99,56%	99,56%	99,56%
Trường THPT Ý Yên	Ninh Bình	Giáo dục, đào tạo	72,90%	72,90%	72,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Hà Nội	Phát triển dự án và thi công xây dựng	90,52%	90,52%	90,52%
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nền móng của tòa nhà	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty TNHH Xây dựng nền móng FECON - Rainbow	Myanmar	Khảo sát địa chất, xử lý nền móng, thi công cọc và dịch vụ thiết kế	60%	60%	60%
Viện Công trình ngầm FECON	Hà Nội	Nghiên cứu khoa học và công nghệ	100%	100%	100%
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần Thi công cọc FECON số 1 (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm		99,89%	93,40%
Công ty Cổ phần Cọc khoan và kết cấu ngầm FECON (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Xây dựng nền móng, công trình ngầm, bao gồm cả ép cọc		99,89%	93,40%
Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê (sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh		97,22%	88,01%
Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		55,00%	49,79%
Công ty Cổ phần FECON Phổ Yên (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản		60,09%	54,40%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con gián tiếp (Tiếp theo)					
Công ty Cổ phần GF Homes (Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất		50,90%	46,08%
Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Tư vấn đầu tư xây dựng		99,99%	90,52%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thanh Hóa	Khai thác và chế biến khoáng sản		99,999%	90,52%
Công ty TNHH địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON (Tên cũ: Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO – FECON, Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO) (*)	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm		100%	51%
Công ty liên kết trực tiếp					
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	48,997%	48,997%	48,997%
Công ty liên kết gián tiếp					
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Hà Nội	Xây dựng		24,20%	21,91%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý		49,10%	45,11%
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Cần Thơ	Sản xuất điện gió tại dự án Nhà máy Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng		26,01%	23,54%

(*) Theo Nghị quyết số 09A/2025/NQ-ĐHĐCĐBT.FRU ngày 10/11/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO thông qua Chủ trương sáp nhập Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON vào Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Đến ngày 01/4/2026, Công ty TNHH địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON chính thức kết chuyển số liệu kế toán và sáp nhập vào Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO.

1.5. Số lao động

Số lao động của Công ty và các Công ty tại ngày 30/6/2026 là 1.507 người (tại ngày 31/12/2025 là 1.567 người).

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán giữa niên độ. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON, các Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON là Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON, Trường PTTH Ý Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư FECON, Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO, Công ty Cổ phần FECON SOUTH, Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON, Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê, FECON RAINBOW FOUNDATION CONSTRUCTION CO LTD, Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng, Công ty Cổ phần Thiết bị FECON, Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON, Công ty Cổ phần thi công cọc FECON số 1, Công ty Cổ phần Cọc khoan và Kết cấu ngầm FECON, FECON Trung Chính Myanmar, Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa, Công ty Cổ phần FECON Phố Yên, Công ty Cổ phần GF Homes và Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Công ty không thực hiện quy đổi đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có khả năng không thu hồi được theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Đầu tư vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá trị tổn thất được xác định theo quy định kế toán hiện hành phù hợp với bản chất của từng khoản đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (Tiếp theo)

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo từng lần phát sinh. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí chờ phân bổ được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ vào thời gian phân bổ. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm: Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí thuê văn phòng và chi phí chờ phân bổ khác

Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội trong thời gian 48 năm. Công ty phân bổ chi phí thuê văn phòng vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 03 - 10 năm.

Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	08 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Công ty không thực hiện khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	50

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là lãi hoặc lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ Công ty mẹ - Công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

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

Tất cả các chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay ;
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành;
- Trích trước chi phí các công trình khi đã có nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng, Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu và có thể xác định được một cách đáng tin cậy và Khoản thanh toán khác mà nhà thầu thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, Thuế suất thuế nhà thầu về thuế TNDN đối với thu nhập nhận từ khoản đầu tư nước ngoài là 25%.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây dựng; kinh doanh bất động sản, sản xuất điện, cung cấp dịch vụ và hoạt động khác (cho thuê máy móc thiết bị, đào tạo,...). Tuy nhiên, trong kỳ doanh thu và lợi nhuận hoạt động xây dựng chiếm trên 90% doanh thu phát sinh và lợi nhuận trong kỳ và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Tiền mặt	42.460.039.883	24.342.403.072
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	410.861.695.959	529.694.933.221
Tương đương tiền (**)	13.220.855.787	184.802.694.182
Cộng	**466.542.591.629**	**738.840.030.475**

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	198.844.213.197	139.509.411.224
Ngân hàng TMCP Quốc dân	69.180.656.417	31.222.567.508
Ngân hàng TMCP Quân đội	58.518.274.055	159.106.000.118
Đối tượng khác	84.318.552.290	199.856.954.371
Cộng	**410.861.695.959**	**529.694.933.221**

(**) Chi tiết tương đương tiền:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.000.000.000	135.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (i)	10.950.855.787	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	15.000.000.000
Đối tượng khác	270.000.000	24.802.694.182
Cộng	**13.220.855.787**	**184.802.694.182**

(i) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Bản Việt với lãi suất từ 4,2%/ năm đến 4,75%/ năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**72.608.459.121**	**72.608.459.121**	-	**54.412.495.258**	**54.412.495.258**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***49.957.338.995***	***49.957.338.995***	-	***31.848.480.762***	***31.848.480.762***	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (1)	14.315.081.039	14.315.081.039	-	5.815.081.039	5.815.081.039	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (2)	23.130.000.000	23.130.000.000	-	11.630.000.000	11.630.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Đối tượng khác	6.512.257.956	6.512.257.956	-	8.403.399.723	8.403.399.723	-
Cho vay	***20.140.895.126***	***20.140.895.126***	-	***20.140.895.126***	***20.140.895.126***	-
Công ty Cổ phần FECON MILTEC	4.389.060.000	4.389.060.000	-	4.389.060.000	4.389.060.000	-
Công ty Cổ phần Tổng hợp xây dựng công trình 69	830.270.834	830.270.834	-	830.270.834	830.270.834	-
Đối tượng khác	14.921.564.292	14.921.564.292	-	14.921.564.292	14.921.564.292	-
Lãi cho vay	***2.510.225.000***	***2.510.225.000***	-	***2.423.119.370***	***2.423.119.370***	-
Đối tượng khác	2.510.225.000	2.510.225.000	-	2.423.119.370	2.423.119.370	-
Dài hạn	**42.347.958.391**	**42.347.958.391**	-	**39.949.503.734**	**39.949.503.734**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***1.846.800.000***	***1.846.800.000***	-	***646.800.000***	***646.800.000***	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	846.800.000	846.800.000	-	646.800.000	646.800.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	-
Cho vay	***23.300.000.000***	***23.300.000.000***	-	***23.300.000.000***	***23.300.000.000***	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO) (4)	23.300.000.000	23.300.000.000	-	23.300.000.000	23.300.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Lãi cho vay	***14.280.027.391***	***14.280.027.391***	-	***13.124.602.734***	***13.124.602.734***	-
Công ty Cổ phần hạ tầng Omega Fortune (OFICO) (4)	14.280.027.391	14.280.027.391	-	13.124.602.734	13.124.602.734	-
Các khoản đầu tư khác	***2.921.131.000***	***2.921.131.000***	-	***2.878.101.000***	***2.878.101.000***	-
Đầu tư mua bảo hiểm nhân thọ cho người lao động	2.921.131.000	2.921.131.000	-	2.878.101.000	2.878.101.000	-
Cộng	**114.956.417.512**	**114.956.417.512**	-	**94.361.998.992**	**94.361.998.992**	-
Trong đó:						
Số dư với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***37.580.027.391***	***37.580.027.391***	-	***36.424.602.734***	***36.424.602.734***	-

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 3,4%/năm đến 6,5%/năm.

(2) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng đến 13 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội với lãi suất từ 4,4%/năm đến 8,1%/năm.

(3) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam với lãi suất từ 5%/năm đến 5,25%/năm.

(4) Theo thỏa thuận hợp đồng vay có thể chuyển đổi ngày 15/5/2020 và Phụ lục số 01/FCP/-Ofico/2022 ngày 12/5/2022 giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Fecon và Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune. Theo đó Công ty Cổ phần Năng lượng Fecon cho Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune vay số tiền 23.300.000.000 đồng; Thời hạn vay: đến ngày 14 tháng 5 năm 2025 và tự động gia hạn nếu hai bên không có thỏa thuận khác; Lãi suất cho vay 10%/năm. Trong trường hợp bên cho vay thực hiện quyền chuyển đổi, các bên đồng ý áp dụng tỷ lệ chuyển đổi để xác định số lượng vốn được chuyển đổi trong Công ty: 10.000 đồng một cổ phiếu (với mệnh giá 10.000 đồng một cổ phiếu) trừ khi các bên có thỏa thuận khác, như được hướng dẫn bởi bên cho vay trong thông báo chuyển đổi.

Tại ngày 30/6/2026, số dư tiền gửi có kỳ hạn đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty là 36.061.881.039 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**580.082.500.000**	**564.957.065.801**	**580.082.500.000**	**566.032.572.913**
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	49,00%	49,00%	173.079.000.000	148.073.146.032	173.079.000.000	148.073.485.618
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	36,00%	36,00%	216.000.000.000	224.243.646.863	216.000.000.000	224.282.676.863
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	24,20%	24,20%	102.400.000.000	102.400.000.000	102.400.000.000	102.400.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	49,10%	49,10%	491.000.000	-	491.000.000	-
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	36,00%	36,00%	34.792.000.000	34.792.000.000	34.792.000.000	34.792.000.000
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	26,01%	26,01%	53.320.500.000	55.448.272.906	53.320.500.000	56.484.410.432
Cộng			**580.082.500.000**	**564.957.065.801**	**580.082.500.000**	**566.032.572.913**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			**156.010.027.447**	**156.010.027.447**	-	**82.010.027.447**	**82.010.027.447**	-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam			27.447	27.447	-	27.447	27.447	-
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới và Lắp máy Dầu khí	1,94%	1,94%	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần cho thuê thiết bị xây dựng KANAMOTO FECON HASSYU	11,85%	11,85%	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà Cam Ranh	10,00%	10,00%	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Fecon Raito Hoàng Mai			1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Fecon Nghĩa Trung	15,00%	15,00%	39.000.000.000	39.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Điện gió An Thành Gia Lai	10,00%	10,00%	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-	-	-
Hợp tác kinh doanh, đầu tư với các cá nhân			37.810.000.000	37.810.000.000	-	37.810.000.000	37.810.000.000	-
Cộng			**156.010.027.447**	**156.010.027.447**	-	**82.010.027.447**	**82.010.027.447**	-

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**2.756.907.801.288**	**(7.338.694.017)**	**2.302.313.782.751**	**(5.050.134.327)**
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	34.171.798.568	-	49.955.584.052	-
Liên danh Hyundai E&C-GHELLA-TC- ga Hà Nội	198.731.133.538	-	254.348.454.275	-
Công ty TNHH Cảng container quốc tế Hateco Hải Phòng	127.029.486.304	-	140.830.333.061	-
Công ty Cổ phần Liên danh Cảng quốc tế Mỹ Thủy	82.997.908.212	-	114.457.510.045	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Green Lotus	180.156.000.000		180.156.000.000	-
Tập đoàn Vingroup - CTCP	-		85.209.953.671	-
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	291.320.252.280	-	79.088.018.721	-
Công ty TNHH Xây dựng công nghiệp Olympia	95.629.664.384	-	19.009.843.369	-
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Olympia	221.871.797.387	-	8.587.013.773	-
Các đối tượng khác	1.524.999.760.615	(7.338.694.017)	1.370.671.071.784	(5.050.134.327)
Cộng	**2.756.907.801.288**	**(7.338.694.017)**	**2.302.313.782.751**	**(5.050.134.327)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***10.478.562.458***	-	***26.651.470.523***	-

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**996.698.251.471**	-	**873.104.991.990**	-
Công ty TNHH Thông Thuận	38.492.989.400	-	38.492.989.400	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Phổ Yên	55.221.190.080	-	41.221.190.080	-
Công ty TNHH Xây dựng HCORP	175.610.768.846		206.355.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Green Lotus	198.554.902.696	-	189.131.609.260	-
Các đối tượng khác	528.818.400.449	-	397.904.203.250	-
Cộng	**996.698.251.471**	-	**873.104.991.990**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**681.775.758.536**	**(4.415.833.610)**	**577.431.439.335**	**(4.415.833.610)**
Tạm ứng	610.467.079.412	-	531.610.426.191	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	3.610.000.000	-	3.610.000.000	-
Công ty Cổ FECON Hòa Yên	23.500.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	20.626.225.955	-	24.777.383.845	-
Phải thu khác	23.572.453.169	(4.415.833.610)	17.433.629.299	(4.415.833.610)
Dài hạn	**76.705.623.939**	**-**	**62.911.439.013**	**-**
Ký cược, ký quỹ	55.733.810.561	-	44.649.935.826	-
Thuế GTGT phải thu các Công ty cho thuê tài chính	20.971.813.378	-	18.261.503.187	-
Cộng	**758.481.382.475**	**(4.415.833.610)**	**640.342.878.348**	**(4.415.833.610)**
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***23.509.202.205***	**-**	***9.202.205***	**-**

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.469.196.271	-	11.677.115.010	-
Công cụ, dụng cụ	4.544.646.542	-	5.037.684.527	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.359.174.472.070	-	3.413.714.909.954	-
Sản phẩm	24.465.722.980	-	11.073.120.847	-
Hàng hóa	43.538.804.353	-	47.787.317.112	-
Cộng	**3.444.192.842.216**	**-**	**3.489.290.147.450**	**-**

5.7 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**34.671.936.819**	**37.512.374.864**
Công cụ dụng cụ	4.879.690.142	6.593.786.504
Chi phí sửa chữa	154.449.524	-
Chi phí thuê kho, văn phòng	-	561.165.737
Chi phí mua phần mềm	1.076.160.289	2.653.413.530
Phí bảo hiểm	158.387.050	479.672.586
Chi phí môi giới bán hàng, marketing, quảng cáo	12.113.838.389	7.738.336.345
Chi phí chờ phân bổ khác	16.289.411.425	19.486.000.162
Dài hạn	**162.185.092.033**	**141.194.744.375**
Công cụ dụng cụ	83.215.712.283	59.946.673.225
Chi phí sửa chữa	2.123.172.370	1.971.444.958
Tiền thuê văn phòng, thuê tài sản (i)	45.636.133.317	47.482.028.249
Chi phí phần mềm, bảo hiểm	197.726.627	56.020.676
Chi phí marketing, truyền thông	327.038.008	2.064.915.901
Chi phí chờ phân bổ khác	30.685.309.428	29.673.661.366
Cộng	**196.857.028.852**	**178.707.119.239**

(i) Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại Văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trong 48 năm và đang được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay.

5.8 Tài sản khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	**20.880.509.819**	**22.400.000.000**
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	22.400.000.000
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	11.680.509.819	-
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	7.000.000.000	-
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (iii)	2.200.000.000	-
Cộng	**20.880.509.819**	**22.400.000.000**

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 2,1%/năm đến 2,4%/năm đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn.

(ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội với lãi suất 4,73%/năm đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn.

(iii) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 2,4%/năm đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**103.919.901.226**	**576.614.598.719**	**44.069.649.492**	**10.623.212.433**	**58.981.450.430**	**794.208.812.300**
Mua trong kỳ	65.984.000	8.078.108.719	10.000.000	125.640.000	12.557.951.538	20.837.684.257
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	15.629.629.630	4.064.570.734	-	-	19.694.200.364
Chuyển sang cho thuê tài chính	-	(6.682.140.008)	(4.074.570.734)	-	-	(10.756.710.742)
Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	2.393.522.728	-	-	6.165.325.417	8.558.848.145
Thanh lý, nhượng bán	-	(949.820.431)	(1.937.217.202)	-	(1.596.876.026)	(4.483.913.659)
Số dư tại 30/06/2026	**103.985.885.226**	**595.083.899.357**	**42.132.432.290**	**10.748.852.433**	**76.107.851.359**	**828.058.920.665**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**45.424.534.990**	**397.952.337.930**	**36.060.208.619**	**4.032.661.090**	**53.813.100.853**	**537.282.843.482**
Khấu hao trong kỳ	2.329.184.714	18.173.648.701	1.200.470.659	70.410.003	5.548.816.655	27.322.530.732
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	6.972.030.430	1.714.667.526	-	-	8.686.697.956
Chuyển sang cho thuê tài chính	-	(80.094.144)	(1.736.997.288)	-	-	(1.817.091.432)
Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	65.735.834	-	-	109.736.111	175.471.945
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.235.446.929)	(895.429.567)	-	(1.166.141.861)	(3.297.018.357)
Số dư tại 30/06/2026	**47.753.719.704**	**421.848.211.822**	**36.342.919.949**	**4.103.071.093**	**58.305.511.758**	**568.353.434.326**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	**58.495.366.236**	**178.662.260.789**	**8.009.440.873**	**6.590.551.343**	**5.168.349.577**	**256.925.968.818**
Tại 30/06/2026	**56.232.165.522**	**173.235.687.535**	**5.789.512.341**	**6.645.781.340**	**17.802.339.601**	**259.705.486.339**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 36.939.233.593 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 111.098.554.689 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 161.503.730.529 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 146.044.239.846 đồng).

5.10 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	**315.648.378.450**	**7.363.023.534**	**323.011.401.984**
Thuê tài chính trong kỳ	83.005.538.309	2.348.004.874	85.353.543.183
Mua lại tài sản thuê tài chính	(15.629.629.630)	(4.064.570.734)	(19.694.200.364)
Số dư tại 30/06/2026	**383.024.287.129**	**5.646.457.674**	**388.670.744.803**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	**42.854.775.366**	**2.401.413.881**	**45.256.189.247**
Khấu hao trong kỳ	25.817.318.376	443.466.829	26.260.785.205
Mua lại tài sản thuê tài chính	(6.972.030.430)	(1.714.667.526)	(8.686.697.956)
Số dư tại 30/06/2026	**61.700.063.312**	**1.130.213.184**	**62.830.276.496**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	**272.793.603.084**	**4.961.609.653**	**277.755.212.737**
Tại 30/06/2026	**321.324.223.817**	**4.516.244.490**	**325.840.468.307**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền khai thác mỏ	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**27.015.257.544**	**241.800.000**	**31.391.354.650**	**2.399.392.555**	**61.047.804.749**
Số dư tại 30/06/2026	**27.015.257.544**	**241.800.000**	**31.391.354.650**	**2.399.392.555**	**61.047.804.749**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	**12.904.124.593**	**204.039.452**	**29.749.275.907**	**993.875.529**	**43.851.315.481**
Khấu hao trong kỳ	827.786.778	14.988.288	614.625.145	104.234.343	1.561.634.554
Số dư tại 30/06/2026	**13.731.911.371**	**219.027.740**	**30.363.901.052**	**1.098.109.872**	**45.412.950.035**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	**14.111.132.951**	**37.760.548**	**1.642.078.743**	**1.405.517.026**	**17.196.489.268**
Tại 30/06/2026	**13.283.346.173**	**22.772.260**	**1.027.453.598**	**1.301.282.683**	**15.634.854.714**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 42.767.787.118 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 1.883.062.709 đồng).

Danh mục các tài sản cố định vô hình trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	**Tên tài sản**	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn lũy kế**	**Giá trị còn lại**	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn lũy kế**	**Giá trị còn lại**
1	Hệ thống ERP SAP FPT	24.917.631.125	24.917.631.125	-	24.917.631.125	24.661.628.066	256.003.059
2	Giấy phép cấp quyền số 3146 năm 2020	7.803.260.043	1.755.733.518	6.047.526.525	7.803.260.043	1.560.652.014	6.242.608.029
3	Quyền khai thác đá vôi	13.195.889.771	7.854.696.297	5.341.193.474	13.195.889.771	7.383.414.519	5.812.475.252
	Cộng	**45.916.780.939**	**34.528.060.940**	**11.388.719.999**	**45.916.780.939**	**33.605.694.599**	**12.311.086.340**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	-	**850.201.107.252**	-	**850.201.107.252**
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng (*)	-	850.201.107.252	-	850.201.107.252
Giá trị hao mòn lũy kế	-	**393.544.787**	-	**393.544.787**
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng (*)	-	393.544.787	-	393.544.787
Giá trị còn lại	-	**849.807.562.465**	-	**849.807.562.465**
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng (*)	-	849.807.562.465	-	849.807.562.465
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	**12.254.468.194**	-	**12.254.468.194**
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	12.254.468.194	-	12.254.468.194
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	**12.254.468.194**	-	**12.254.468.194**
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	12.254.468.194	-	12.254.468.194

(*) Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Fecon Hiệp Hòa đang được đầu tư cho thuê tại xã Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Ninh.

Doanh thu và giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư trong kỳ lần lượt là 621.068.975 VND và 393.544.787 VND.

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 849.807.562.465 VND.

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang	**86.571.545.468**	**86.571.545.468**	**526.644.184.494**	**526.644.184.494**
Chi phí dự án trồng lê tại tỉnh Cao Bằng	18.319.662.624	18.319.662.624	18.165.077.782	18.165.077.782
Mua sắm tài sản cố định	68.144.768.954	68.144.768.954	20.129.215.444	20.129.215.444
Dự án Cụm Công nghiệp Danh Thắng	-	-	486.344.858.238	486.344.858.238
Xây dựng cơ bản dở dang khác	107.113.890	107.113.890	2.005.033.030	2.005.033.030
Cộng	**86.571.545.468**	**86.571.545.468**	**526.644.184.494**	**526.644.184.494**

5.14 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.003.277.556.852**	**945.820.778.976**
Geoharbour Limited	37.556.664.933	37.556.664.933
Raito Kogyo Co., JSC	15.409.523.875	14.426.807.998
Công ty TNHH Xây dựng Trần Gia	44.393.110.396	16.359.383.098
Đối tượng khác	905.918.257.648	877.477.922.947
Dài hạn	**22.141.035.737**	**8.298.729.564**
Raito Kogyo Co., JSC	22.141.035.737	8.298.729.564
Cộng	**1.025.418.592.589**	**954.119.508.540**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	***37.550.559.612***	***22.725.537.562***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.285.003.491.209**	**1.297.236.047.061**
Công ty Cổ phần Vietstar	37.587.013.397	91.272.520.681
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CT2	335.558.443.845	399.691.835.631
Ban quản lý Đường sắt Đô Thị Hà Nội	95.476.487.278	109.589.765.683
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	141.526.701.652	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc	-	85.205.382.803
Đối tượng khác	674.854.845.037	611.476.542.263
Cộng	**1.285.003.491.209**	**1.297.236.047.061**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***141.526.701.652***	-
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

5.16 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	4.275.040.245	3.222.187.245
Cộng	**4.275.040.245**	**3.222.187.245**

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	**100.218.089.028**	**78.890.628.517**	**121.943.353.346**	**57.165.364.199**
Ngắn hạn	***100.218.089.028***	***78.890.628.517***	***121.943.353.346***	***57.165.364.199***
Thuế giá trị gia tăng	13.790.108.589	21.702.765.569	23.095.480.502	12.397.393.656
Thuế XNK	-	48.851.993	48.851.993	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.125.589.431	26.002.657.476	64.833.223.898	26.295.023.009
Thuế thu nhập cá nhân	12.761.593.989	19.082.725.965	19.887.404.329	11.956.915.625
Thuế tài nguyên	3.953.715.503	1.490.600.400	5.444.315.903	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	45.701.273	136.444.635	136.444.635	45.701.273
Các loại thuế khác	433.823.712	8.771.296.072	6.278.602.691	2.926.517.093
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.107.556.531	1.655.286.407	2.219.029.395	3.543.813.543
Phải thu	**22.773.769.476**	**12.075.350.294**	**2.893.664.720**	**13.592.083.902**
Ngắn hạn	***22.773.769.476***	***12.075.350.294***	***2.893.664.720***	***13.592.083.902***
Thuế giá trị gia tăng	22.772.769.476	12.075.350.294	2.328.781.848	13.026.201.030
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	54.878.045	54.878.045
Thuế tài nguyên	-	-	510.004.827	510.004.827
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.000.000	-	-	1.000.000

5.18 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**548.225.324.434**	**184.349.407.754**
Lãi vay phải trả	8.611.883.751	10.518.724.036
Trích trước chi phí các công trình	535.502.176.941	164.169.215.656
Chi phí phải trả khác	4.111.263.742	9.661.468.062
Cộng	**548.225.324.434**	**184.349.407.754**

5.19 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	**301.236.655.719**	**176.290.063.303**
Kinh phí công đoàn	5.431.748.930	5.051.699.199
Bảo hiểm xã hội	2.159.926.948	128.872.813
Bảo hiểm y tế	412.396.867	43.604.492
Bảo hiểm thất nghiệp	187.917.059	21.747.505
Công ty TNHH Geoharbour Holding (i)	9.955.679.021	9.955.679.021
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Vạn Xuân (ii)	105.000.000.000	-
Tiền đặt cọc cho thuê Cơ sở hạ tầng Dự án kinh doanh đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm Công nghiệp Danh Thắng - Đoan Bái, Bắc Giang	132.653.160.855	119.148.785.429
Nhận ký quỹ, ký cược	13.805.000.000	1.246.429.735
Phải trả, phải nộp khác	31.630.826.039	40.693.245.109
Dài hạn	**350.000.000**	**350.000.000**
Nhận ký quỹ, ký cược	350.000.000	350.000.000
Cộng	**301.586.655.719**	**176.640.063.303**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan	***1.070.015.770***	***12.500.000.000***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

(i): Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 09/01/2018 giữa bên chuyển nhượng Công ty TNHH Geoharbour Holding và Bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần của Công ty Cổ phần xử lý nền và xây dựng FECON; Số lượng: 5.070.857 cổ phần; Giá chuyển nhượng: 47.095.000.000 đồng.

(ii): Thỏa thuận nguyên tắc kiêm thỏa thuận đặc cọc ngày 09/02/2026 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị Nam Thái (phần diện tích 24,68 ha) giữa bên chuyển nhượng Công ty Cổ phần FECON Phổ Yên và bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Vạn Xuân. Giá chuyển nhượng là: 350.000.000.000 VND *(bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng Việt Nam)*. Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng một khoản tiền đặt cọc là 30% giá chuyển nhượng, tương đương: 105.000.000.000 VND. Thông tin của phần dự án chuyển nhượng theo giấy chứng nhận QSDĐ:

- Thửa đất số 673, tờ bản đồ số 7;
- Diện tích 12.911,5 m2, loại đất: đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 09/05/2074. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Nguồn gốc đất: đất được nhà nước giao;
- Địa chỉ: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên (trước là Phương Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**2.798.783.868.157**	**2.485.636.638.921**	**2.412.083.182.808**	**2.725.230.412.044**
Vay	***2.685.089.005.436***	***2.482.641.691.307***	***2.300.877.452.789***	***2.503.324.766.918***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	471.460.540.487	208.771.663.004	242.120.264.670	504.809.142.153
Ngân Hàng TMCP Quân Đội (2)	382.776.425.479	407.088.595.942	341.809.608.747	317.497.438.284
Ngân hàng TMCP Quốc Dân Thái Nguyên (3)	248.417.903.620	270.528.289.897	113.846.699.400	91.736.313.123
Ngân hàng TMCP Bản Việt	36.919.759.155	62.384.857.742	40.179.848.535	14.714.749.948
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	19.934.206.401	20.134.206.401	20.140.167.907	19.940.167.907
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	142.414.248.127	196.421.962.502	231.823.972.338	177.816.257.963
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (5)	353.160.332.872	419.674.725.548	466.405.216.141	399.890.823.465
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	87.437.217.631	158.193.056.838	195.463.196.488	124.707.357.281
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (6)	178.815.482.468	190.486.086.504	395.820.065.389	384.149.461.353
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Banking Corporation (7)	228.229.222.597	110.954.976.900	59.214.198.843	176.488.444.540
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	47.088.371.392	66.674.840.854	19.586.469.462	-
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện gió An Thành Gia Lai	34.900.000.000	34.900.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (8)	188.358.098.223	188.358.098.223	51.066.696.299	51.066.696.299
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	26.552.906.479	29.152.906.479	14.219.189.283	11.619.189.283
RAITO KOGYO CO., JSC	81.506.120.000	52.806.200.000	57.303.020.000	86.002.940.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	22.611.224.473	22.611.224.473	39.378.839.281	39.378.839.281
Đối tượng khác	123.506.946.032	32.500.000.000	1.500.000.006	92.506.946.038
Vay dài hạn đến hạn trả	***135.249.978***	***202.874.994***	***2.615.246.112***	***2.547.621.096***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	135.249.978	202.874.994	2.615.246.112	2.547.621.096
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	***5.085.266.560***	***2.792.072.620***	***3.485.899.882***	***5.779.093.822***
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumitrust - Chi nhánh Hà Nội	842.911.300	834.062.500	1.414.868.930	1.423.717.730
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội	4.242.355.260	1.958.010.120	1.958.010.120	4.242.355.260
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính NHTMCP ngoại thương Việt Nam	-	-	113.020.832	113.020.832

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	***108.474.346.183***	-	***105.104.584.025***	***213.578.930.208***
Trái phiếu FCNH 2426001	-	-	99.221.414.337	99.221.414.337
Trái phiếu FCN12501	108.474.346.183	-	5.883.169.688	114.357.515.871
Dài hạn	**1.478.903.091.889**	**275.095.209.406**	**156.440.016.859**	**1.360.247.899.342**
Vay	***1.128.365.426.456***	***75.238.984.495***	***113.762.644.505***	***1.166.889.086.466***
Vay Công ty Shanghai Harbour Brunei	44.009.705.032	-	-	44.009.705.032
Ông Trần Ngọc Dương	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.226.102.817	-	322.291.212	1.548.394.029
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (9)	1.049.563.118.607	74.038.984.495	101.440.353.293	1.076.964.487.405
Vay cá nhân	33.566.500.000	1.200.000.000	-	32.366.500.000
Nợ thuê tài chính	***228.737.220.507***	***78.093.474.911***	***42.715.067.280***	***193.358.812.876***
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	22.103.790.652	13.861.975.815	2.835.894.837	11.077.709.674
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	70.046.254.172	38.413.091.428	11.556.579.514	43.189.742.258
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	76.057.256.728	5.354.241.000	14.582.608.324	85.285.624.052
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội	33.526.136.920	16.226.666.668	5.889.946.275	23.189.416.527
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - CN Hà Nội	25.982.844.535	4.237.500.000	7.639.663.330	29.385.007.865
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	1.020.937.500	-	210.375.000	1.231.312.500
Trái phiếu	***121.800.444.926***	***121.762.750.000***	***(37.694.926)***	-
Trái phiếu FCN12601	121.800.444.926	121.762.750.000	(37.694.926)	-
Cộng	**4.277.686.960.046**	**2.760.731.848.327**	**2.568.523.199.667**	**4.085.478.311.386**
Trong đó:				
Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan	***81.506.120.000***	***52.806.200.000***	***57.303.020.000***	***86.002.940.000***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/132625/HĐTD ngày 14/11/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức cấp tín dụng 1.100 tỷ đồng trong đó hạn mức vay vốn, LC, bảo lãnh thanh toán là 500 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 600 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 15/11/2026. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng bảo đảm được thỏa thuận giữa 2 bên; Lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/6233431/HĐTD ngày 04/9/2025 giữa bên cấp tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam và bên được cấp tín dụng Công ty Cổ phần đầu tư FECON. Hạn mức cấp tín dụng 80.000.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C, cấp tín dụng theo hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp. Thời gian cấp hạn mức: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/7/2026. Thời hạn cho vay, bảo lãnh, L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Các hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/ký quỹ được thực hiện trước và sau ngày của hợp đồng này mà điều khoản phạm vi đảm bảo của các hợp đồng đảm bảo bao gồm hợp đồng này.

(2) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số 331456.25.002.966899.TD ngày 09/9/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức cấp tín dụng 800 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay là 300 tỷ đồng, hạn mức thấu chi là 4 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 20 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài thanh toán là 500 tỷ đồng, hạn mức phát hành LC (không gồm LC xuất khẩu) là 20 tỷ đồng. Mục đích: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động xây dựng của khách hàng. Thời hạn: kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 12/8/2026. Lãi suất cho vay được quy định chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Tài sản đảm bảo: Theo danh mục tài sản đảm bảo tại Hợp đồng.

- Hợp đồng cấp tín dụng số 390098.26.081.5575330.TD ký ngày 27/03/2026 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội (MB)và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng Fecon. Hạn mức tín dụng: 220 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay là 120 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 40 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 100 tỷ đồng. Giới hạn cấp tín dụng của hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán: 120 tỷ (bao gồm hạn mức của cho vay thanh toán lương, bảo hiểm xã hội: 4 tỷ). Giá trị hạn mức tín dụng đã bao gồm Dư nợ gốc (các) khoản tín dụng theo Hợp đồng cấp tín dụng số: 315248.25.081.5575330.TD ngày 22/08/2025. Mục đích cấp tín dụng: phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Thời hạn duy trì HMTD: kể từ ngày giao kết đến hết ngày 23/03/2027; trong đó: thời hạn cho vay: 11 tháng/ khế ước; cho vay lương chưa có đầu ra: 6 tháng/ khế ước. Tài sản đảm bảo: Hàng hóa, quyền đòi nợ theo phương án kinh doanh được thế chấp tại MB và các khoản tiền gửi tiết kiệm cầm cố tại MB.

- Hợp đồng cấp tín dụng số 306975.25.842.2545578.TD ngày 13/6/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Nam Thanh Hóa và Công ty Cổ phần khoáng sản Fecon Hải Đăng với giá trị hạn mức tín dụng là 35 tỷ VND trong đó hạn mức cho vay là 15 tỷ VND. Mục đích cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sản xuất đá và cát. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 27/5/2026. Lãi suất xác định chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Tài sản đảm bảo bao gồm Máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 51372.21.842.2545578.BĐ ngày 26/10/2021 và Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 306982.25.842.2545578.BD ngày 13/6/2025.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Nhuận theo Hợp đồng tín dụng số 397006.26.226.2831023.TD, ngày hiệu lực 14/4/2026, hạn mức tín dụng 730.000.000.000 VND, trong đó: hạn mức cho vay là 230.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 150.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành, bảo lãnh chờ quyết toán là 500.000.000.000 VND. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp của khách hàng. Thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày giao kết hợp đồng này đến 09/4/2027. Thời hạn vay trong thời hạn duy trì hạn mức tín dụng. Lãi suất vay được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo tiền vay theo danh mục tài sản đảm bảo tại hợp đồng này và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có), chi tiết việc đảm bảo được quy định tại hợp đồng đảm bảo ký giữa MB và bên đảm bảo.

(3) Hợp đồng tín dụng số 4590/25/HDHM/TNN ngày 18/6/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (NCB) - chi nhánh Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng là 140 tỷ VND, trong đó hạn mức cho vay là 80 tỷ VND. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng. Thời hạn cấp tín dụng: 9 tháng của mỗi khoản vay theo từng lần giải ngân. Lãi suất: Lãi suất được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Ký quỹ; Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh doanh cụ thể do NCB tài trợ; Bảo lãnh của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần FECON bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại ngân hàng. Văn bản sửa đổi, bổ sung số 02/PLHD/459025/HDHM/TNN căn cứ hợp đồng Hạn mức Cấp tín dụng số 4590/25/HDHM/TNN ký ngày 18/06/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân - chi nhánh Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng: 250 tỷ đồng trong đó cho vay là 110 tỷ VND, bảo lãnh là 160 tỷ VND, bao thanh toán là 80 tỷ VND; Số dư bảo lãnh và số dư bao thanh toán là 250 tỷ VND, tổng số dư vay ngắn hạn và số dư bao thanh toán là 110 tỷ VND.

(4) Bao gồm các khoản vay sau:

- Hợp đồng tín dụng số 112/2026/HDTD/NHN ngày 21/5/2026 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TPBank và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức tín dụng: Không vượt quá 600 tỷ đồng hoặc ngoại tệ tương đương; Trong đó: hạn mức cho vay: 300 tỷ đồng, Hạn mức L/C: 300 tỷ đồng, Hạn mức bảo lãnh: 600 tỷ đồng (Tại mọi thời điểm: tổng dư nợ cho vay + Số dư Bảo lãnh thanh toán + Số dư L/C nội địa không vượt quá 300 tỷ đồng).Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký, thời hạn mỗi khoản vay: tối đa 11 tháng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, cho vay thanh toán L/C nội địa, bảo lãnh thanh toán phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Tài sản đảm bảo: Sổ tiết kiệm/ Hợp đồng tiền gửi/ Bất động sản/ Phương tiện vận tải; Quyền đòi nợ; Cam kết bảo lãnh cá nhân ông Phạm Việt Khoa;... được TPBank chấp nhận.

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 165/2026/HDTD/BTL ngày 03/4/2026 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay 140 tỷ đồng, hạn mức L/C 140 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh 140 tỷ đồng. Lãi suất cho vay xác định theo từng khế ước giải ngân và nhận nợ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công nền móng và công trình ngầm của khách hàng. Thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Tài sản đảm bảo: các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty và Ngân hàng.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 187/2025/HDTD/TTKD BTL ngày 01/12/2025. Hạn mức tín dụng 250.000.000.000 (Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn); Thời hạn: 12 tháng. Lãi suất: Thả nổi có điều chỉnh theo từng lần giải ngân và quy định trong từng giấy nhận nợ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Ký quỹ và các biện pháp bảo đảm khác.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 30/2026/HDTD/HCM, ngày hiệu lực 27/02/2026, giá trị hạn mức tín dụng không vượt quá 200.000.000.000 VND, trong đó Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND; Hạn mức L/C: 150.000.000.000 VND; Hạn mức bảo lãnh 200.0000.0000 VND. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng, bù đắp chi phí vốn lưu động, thanh toán lương cho nhân viên, chi phí vận hành của khách. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Lãi suất linh hoạt: Được quy định cụ thể tại từng văn bản nhận nợ của khách hàng. Hình thức đảm bảo tiền vay: Ký quỹ: Theo quy định về ký quỹ tại hợp đồng này và các thỏa thuận khác giữa TPBank và khách hàng(nếu có). Các biện pháp đảm báo khác: (i) Hợp đồng khung về thế chấp quyền đòi nợ 36/2023/HDBD/HCM ngày 11/04/2023 giữa TPBank và khách hàng; (ii) Các hợp đồng đảm bảo ký kết trước, trong và sau ngày hiệu lực của hợp đồng này; (iii) và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế của các hợp đồng đảm bảo này.

(5) Bao gồm các khoản vay sau:

- Hợp đồng tín dụng số 104519526 ngày 24/6/2026 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sở giao dịch và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Hạn mức cấp tín dụng 900 tỷ đồng bao gồm hạn mức cho vay ngắn hạn: 500 tỷ đồng và hạn mức cam kết bảo lãnh: 900 tỷ đồng; Mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng theo Đăng ký kinh doanh của Bên được cấp tín dụng; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất: Thả nổi được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất; Tài sản đảm bảo: Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh tế phục vụ hoạt động thi công công trình/ dự án cụ thể do VIB tài trợ, mức cấp tín dụng tối đa 900 tỷ đồng; tỷ lệ cấp tín dụng: ≤ 80% (TSBĐ 1), Cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo tối đa 400 tỷ đồng (TSBĐ 2).
- Hợp đồng tín dụng số 1071952.25 ngày 17/07/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 200 tỷ VND. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: Lãi suất được cho vay thả nổi, xác định tại thời điểm giải ngân. Biện pháp đảm bảo: Ký quỹ; Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh doanh cụ thể do ngân hàng tài trợ; Cấp tín dụng không TSĐB đối với Bảo Lãnh; Bảo lãnh của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần FECON bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại ngân hàng.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1029534.26 ngày 21/4/2026. Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 (Một trăm năm mươi tỷ đồng). Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày ký. Lãi suất: Thả nổi có điều chỉnh theo từng lần giải ngân và quy định trong từng giấy nhận nợ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Ký quỹ và các biện pháp bảo đảm khác.

(6) Bao gồm các khoản vay sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2026-HĐCVHM/NHCT326-FECON ngày 30/6/2026 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Hạn mức cho vay không vượt quá 750 tỷ đồng; Thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 30/6/2026 đến hết ngày 30/6/2027; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD của bên vay; Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: Theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng đảm bảo mà bên vay và/hoặc tổ chức/cá nhân khác ký kết với bên cho vay và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm theo Hợp đồng số 231/2025-HĐCVHM/NHCT903-FECON SOUTH JSC, ngày hiệu lực 08/9/2025, hạn mức vay 120.000.0000.000 VND. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của bên Vay. Thời hạn vay được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng và được duy trì hạn mức đến ngày bên Vay phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay. Thời hạn duy trì hạn mức từ 08/9/2025 đến hết ngày 15/8/2026. Lãi suất vay được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng cho vay có quy định hoặc dẫn đến nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(7) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HNI-24-5724-258 ngày 30/05/2024 giữa Ngân hàng Sumitomo Mitsui Banking Corporation - Chi nhánh thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Hạn mức tín dụng là 5.000.000 USD hoặc giá trị tương đương. Lãi suất cho vay xác định theo từng khế ước giải ngân và nhận nợ. Mục đích vay: hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động. Thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: đến hết ngày 30/05/2025. Thỏa thuận sửa đổi ngày 09/09/2025 về Hạn mức tín dụng tối đa là 10.000.000 USD thời hạn giải ngân đến ngày 31/08/2026 trừ trường hợp được chấm dứt sớm hơn hoặc được gia hạn theo hợp đồng này với lãi suất biên 1%. Biện pháp đảm bảo: được bảo lãnh từ bên bảo lãnh theo quy định.

(8) Bao gồm các khoản vay sau:

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01-09/25/CTD/FECON ngày 06/4/2026 và Hợp đồng tín dụng số 09/25/CTD/FECON ký ngày 08/4/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON với giới hạn cấp tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó: giới hạn cho vay ngắn hạn không vượt quá 200 tỷ đồng, giới hạn bảo lãnh ngắn hạn không vượt quá 60 tỷ đồng; giới hạn bảo lãnh trung dài hạn không vượt quá 120 tỷ đồng; Thời hạn: đến hết ngày 30/6/2026; Mục đích: tài trợ các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây lắp; Lãi suất: được xác định theo từng Giấy nhận nợ; Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản phát sinh từ một số hợp đồng xây lắp, Thế chấp các tài sản khác là bất động sản, tiền gửi thuộc sở hữu của Khách hàng,…

- Hợp đồng cấp tín dụng số 07/26/CTD/XDFECON ngày 12/02/2026 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Cọc và xây dựng Fecon. Giới hạn cấp tín dụng: 150 tỷ đồng; Trong đó: giới hạn cho vay ngắn hạn: 150 tỷ đồng; giới hạn bảo lãnh ngắn hạn: 150 tỷ đồng; Giới hạn bảo lãnh trong dài hạn: 45 tỷ. Thời hạn cấp tín dụng: đến hết ngày 23/11/2026. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo được quy định cụ thể trong Hợp đồng bảo đảm. Lãi suất áp dụng theo từng văn kiện tín dụng.

(9) Bao gồm các khoản vay sau:

- Hợp đồng số 01/2025/3993901/HĐTD ngày 08/10/2025 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô. Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 (Một trăm hai mươi tỷ đồng). Thời hạn: từ ngày ký 08/10/2025 đến 15/08/2026; Lãi suất: được xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của hợp đồng này.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/17287755/HĐTD ngày 25/02/2025 giữa Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Fecon Hiệp Hoà, Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là: 645.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án như được bên cấp tín dụng chấp thuận. Thời hạn của các khoản cam kết (cụ thể là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên), thời hạn rút vốn (cụ thể là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên). Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17836980/HĐTD ngày 18/10/2024 giữa bên cấp tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và bên được cấp tín dụng Công ty Cổ phần FECON Phố Yên; Dự án cấp tín dụng: Khu đô thị Nam Thái (phần diện tích 24,68 ha) hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liền kề, nhà ở thương mại dịch vụ; Tổng số dư khoản vay được rút vốn và bảo lãnh L/C được phát hành tối đa 990 tỷ đồng; Mục đích để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án như bên được cấp tín dụng chấp thuận; Thời hạn rút vốn: Không muộn hơn 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định; Lãi suất kỳ đầu (02 năm từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên) là 7,2%/năm, sau đó thả nổi; Thanh toán nợ gốc 03 tháng/lần, ngân hàng xác định số tiền trả nợ từng kỳ phù hợp với dòng tiền Dự án và khả năng trả nợ của Khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng số 01/2022/3993901/HĐTD tháng 4/2022 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô. Số tiền cấp tín dụng: 188.849,78 USD. Mục đích: Thanh toán L/C theo hợp đồng 202201/FICI-BG ngày 20/01/2022 giữa Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON và Betterground Limited, đối tượng nhập khẩu là 01 bộ thiết bị thi công cọc đá gắn trên cần cẩu loại BC1 theo biện pháp Bottom feed dài 21,35m, sản xuất 2020. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất 7,3% trong năm đầu tiên và lãi suất thả nổi 6 tháng/lần.

(*) Trái phiếu

	30/6/2026				01/01/2026			
	Số lượng (TP)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn	Giá trị (VND)	Số lượng (TP)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn	Giá trị (VND)
Trái phiếu phát hành								
Phát hành theo mệnh giá				***234.300.000.000***				***216.100.000.000***
Mã FCNH 2426001				-	1.000	11%	18 tháng	100.000.000.000
Mã FCN12501 (1)	1.093	11%	18 tháng	109.300.000.000	1.161	11%	18 tháng	116.100.000.000
Mã FCN12601 (2)	1.250	11%	18 tháng	125.000.000.000				-
Chi phí phát hành trái phiếu				***(4.025.208.891)***				***(2.521.069.792)***
Mã FCNH 2426001				-				(778.585.663)
Mã FCN12501 (1)				(825.653.817)				(1.742.484.129)
Mã FCN12601 (2)				(3.199.555.074)				-
Cộng				**230.274.791.109**				**213.578.930.208**

(1) Hợp đồng đặt mua trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (Tổ chức phát hành) và Các cá nhân, Công ty chứng khoán (Nhà đầu tư); Trái phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư dưới hình thức chào bán riêng lẻ. Mã trái phiếu: FCN12501 phát hành ngày 10/6/2025. Mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu phát hành là 1.200 trái phiếu kỳ hạn 18 tháng; Kỳ tính lãi 03 tháng một lần; Biện pháp bảo đảm: Cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (FCN), Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (FCP) và Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư FECON (FCI).

(2) Hợp đồng đặt mua trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (Tổ chức phát hành) và Các cá nhân, Công ty chứng khoán (Nhà đầu tư); Trái phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư dưới hình thức chào bán riêng lẻ. Mã trái phiếu: FCN12601 phát hành ngày 20/5/2026. Mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu phát hành là 1.250 trái phiếu kỳ hạn 18 tháng; Kỳ tính lãi 03 tháng một lần; Biện pháp bảo đảm: Cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (FCP) và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO (FRU).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(**) Thanh toán nợ thuê tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 (VND)			Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	**Trả tiền lãi thuê**	**Trả nợ gốc**	**Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính**	**Trả tiền lãi thuê**	**Trả nợ gốc**
Từ 1 năm đến 5 năm	**53.237.820.042**	**9.828.925.500**	**43.408.894.542**	**38.301.223.450**	**5.001.044.914**	**33.300.178.536**
Công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.666.404.404	717.488.735	2.948.915.669	978.125.388	115.413.718	862.711.670
Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	13.725.041.313	2.168.461.799	11.556.579.514	16.928.869.092	2.273.918.510	14.654.950.582
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Chailease - CN Hà Nội	7.699.037.015	1.809.090.740	5.889.946.275	3.902.986.568	649.570.988	3.253.415.580
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	18.350.674.316	3.768.065.992	14.582.608.324	5.845.725.191	906.591.480	4.939.133.711
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - CN Hà Nội	9.401.028.127	1.180.558.367	8.220.469.760	10.141.948.399	955.377.241	9.186.571.158
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	354.743.489	68.910.154	285.833.335
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	395.634.867	185.259.867	210.375.000	148.825.323	31.262.823	117.562.500
Cộng	**53.237.820.042**	**9.828.925.500**	**43.408.894.542**	**38.301.223.450**	**5.001.044.914**	**33.300.178.536**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**1.574.390.050.000**	**517.556.564.217**	**10.039.280.000**	**348.553.075.419**	**232.406.012**	**56.538.789.870**	**860.714.073.121**	**3.368.024.238.639**
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	66.013.500.000	66.013.500.000
Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	6.320.092.081	(211.033.397.129)	(204.713.305.048)
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	31.587.010.141	63.660.222.989	95.247.233.130
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(1.060.500.000)	(1.060.500.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	263.487.041	-	(263.487.041)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(663.870.065)	-	(663.870.065)
Trích quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(1.741.870.605)	(188.485.942)	(1.930.356.547)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	(54.551.331)	-	(9.040.587.146)	(1.190.264.724)	(10.285.403.201)
Phân bổ LTTM trong năm	-	-	-	-	-	-	(2.200.320.310)	(2.200.320.310)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	64.800.933	82.992.414	147.793.347
Số dư tại 01/01/2026	**1.574.390.050.000**	**517.556.564.217**	**10.039.280.000**	**348.762.011.129**	**232.406.012**	**82.800.878.168**	**774.797.820.419**	**3.308.579.000.945**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	59.895.359.407	19.264.381.787	79.159.741.194
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.052.500.000)	(1.052.500.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.029.619.718)	(64.286.759)	(1.093.906.477)
Sáp nhập Công ty con	-	-	-	-	-	-	(10.000.000)	(10.000.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(2.994.094.440)	4.023.071.275	1.028.976.835
Số dư tại 30/6/2026	**1.574.390.050.000**	**517.556.564.217**	**10.039.280.000**	**348.762.011.129**	**232.406.012**	**138.672.523.417**	**796.958.486.722**	**3.386.611.321.497**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần RAITO KOGYO	401.676.820.000	401.676.820.000
Vốn góp của các đối tượng khác	1.172.713.230.000	1.172.713.230.000
Cộng	**1.574.390.050.000**	**1.574.390.050.000**

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**157.439.005**	**157.439.005**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**157.439.005**	**157.439.005**
Cổ phiếu phổ thông	157.439.005	157.439.005
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**-**	**-**
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**157.439.005**	**157.439.005**
Cổ phiếu phổ thông	157.439.005	157.439.005
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

5.22 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

Danh mục tài sản dùng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2026:

a. Chi phí chờ phân bổ, tài sản cố định và bất động sản đầu tư

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Quyền thuê đất tại KCN Lương Sơn	Chi phí chờ phân bổ	23.626.318.060	18.896.651.983	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028
2	Quyền thuê văn phòng tầng 16 tòa CEO	Chi phí chờ phân bổ	12.436.180.000	7.855.487.475	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
3	Máy móc, thiết bị	Tài sản cố định hữu hình	63.671.261.256	35.407.219.702	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
4	Phương tiện, vận tải	Tài sản cố định hữu hình	1.407.000.000	1.304.406.250	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Vay dài hạn	Tháng 11/2033
5	Phương tiện, vận tải	Tài sản cố định hữu hình	3.012.438.182	227.607.641	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 01/2027
6	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng	Bất động sản đầu tư	850.201.107.252	849.807.562.465	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay dài hạn	Tháng 2/2030

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

b. Tài sản khác

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Giá trị VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.815.081.039	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028
2	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	646.800.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
3	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	12.100.000.000	Ngân Hàng TMCP Quân đội	Vay ngắn hạn	Tháng 1/2028
4	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.000.000.000	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 1/2027
5	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.500.000.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 5/2027
6	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000.000	Ngân hàng TMCP Quốc Dân	Vay ngắn hạn	Tháng 3/2027
7	Tiền gửi có kỳ hạn	Tài sản khác	11.680.509.819	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
8	Tiền gửi có kỳ hạn	Tài sản khác	7.000.000.000	Ngân Hàng TMCP Quân Đội	Vay ngắn hạn	Tháng 6/2027
9	Tiền gửi có kỳ hạn	Tài sản khác	2.200.000.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028
10	Phần vốn góp tại Công ty liên kết	Đầu tư tài chính	146.991.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
11	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng cho thuê văn phòng		15.953.178.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	28.363.843.710	72.276.438.534
Doanh thu xây lắp	3.038.346.045.822	1.907.864.272.812
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.001.515.126	43.166.592.160
Doanh thu bán điện	-	72.252.796.068
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	116.689.770.875	50.714.352.073
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng cụm công nghiệp	621.068.975	-
Doanh thu khác	1.088.630.660	724.188.151
Cộng	**3.213.110.875.168**	**2.146.998.639.798**
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***44.818.468.971***	***2.433.272***

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	16.285.639.079	49.036.570.664
Giá vốn của hoạt động xây lắp	2.746.419.195.262	1.700.269.532.688
Giá vốn cung cấp dịch vụ	22.017.015.384	37.674.172.343
Giá vốn bán điện	-	39.447.478.578
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	64.174.064.395	23.470.171.459
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng cụm công nghiệp	393.544.787	-
Giá vốn hoạt động khác	93.799.634	241.563.364
Cộng	**2.849.383.258.541**	**1.850.139.489.096**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.121.186.676	7.520.611.597
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	517.999.438	319.707.895
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	13.425.841.735	4.948.938.595
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	972.810.448	181.051.820
Doanh thu hoạt động tài chính khác	37.286.000	-
Cộng	**17.075.124.297**	**12.970.309.907**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan: *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***1.155.424.657***	***1.155.424.657***

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	123.696.459.716	124.120.587.509
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm, trả góp	3.972.111	109.895.433
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.252.912.118	15.565.183.853
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	924.715	6.564.848.152
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	2.658.182.808
Cộng	**126.954.268.660**	**149.018.697.755**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan: *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***751.778.029***	***740.623.935***

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí bán hàng	**18.064.242.478**	**15.774.582.313**
Chi phí nhân viên	9.263.766.903	7.837.881.951
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	34.151.918	95.816.990
Chi phí khấu hao TSCĐ	103.019.338	112.579.030
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.474.716.642	5.873.389.112
Chi phí bằng tiền khác	5.188.587.677	1.854.915.230
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**122.576.661.406**	**110.544.291.775**
Chi phí nhân viên quản lý	86.508.236.977	71.536.779.295
Chi phí vật liệu quản lý	509.015.155	950.174.783
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.360.672.475	4.176.421.478
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.801.032.611	3.268.831.173
Thuế phí và lệ phí	2.204.441.024	1.924.137.112
Chi phí dự phòng	2.288.559.690	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.329.352.129	17.109.877.960
Các khoản chi phí quản lý khác	7.642.029.811	8.092.899.170
Phân bổ Lợi thế thương mại	933.321.534	3.485.170.804
Cộng	**140.640.903.884**	**126.318.874.088**

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Lãi thuần hoạt động thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.427.319.743	863.336.504
Thu thanh lý vật tư, CCDC	182.018.518	14.351.859
Thu tiền bồi thường, phạt vi phạm	451.583.837	431.063.835
Thu nhập khác	1.501.023.216	5.845.009
Cộng	**3.561.945.314**	**1.314.597.207**
Chi phí khác		
Lỗ thuần hoạt động thanh lý, nhượng bán TSCĐ	17.694.425	220.848.083
Phạt vi phạm hợp đồng	4.815.963.730	2.678.336.269
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	2.472.122.091	3.708.156.632
Chi phí khác	709.402.984	461.153.517
Cộng	**8.015.183.230**	**7.068.494.501**
Lợi nhuận khác	**(4.453.237.916)**	**(5.753.897.294)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.002.190.802	12.160.666.210
Cộng	**26.002.190.802**	**12.160.666.210**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.516.891.356	(516.420.736)
Cộng	**2.516.891.356**	**(516.420.736)**

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.554.966.423.307	1.111.305.279.355
Chi phí nhân công	251.658.401.982	206.241.359.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	55.538.495.278	81.756.181.598
Chi phí dự phòng	2.288.559.690	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	923.598.375.323	686.787.780.614
Chi phí khác bằng tiền	201.040.585.311	257.313.895.630
Lợi thế thương mại	933.321.534	3.485.170.804
Cộng	**2.990.024.162.425**	**2.346.889.667.223**

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**79.159.741.194**	**17.093.803.865**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	19.264.381.787	1.980.321.007
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**59.895.359.407**	**15.113.482.858**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	157.439.005	157.439.005
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**380**	**96**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Raito Kogyo	Cổ đông lớn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Trong kỳ, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	9.121.555.629	8.430.252.302

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 (Trình bày lại) VND
Bán hàng			**44.818.468.971**	**2.433.272**
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Bán hàng	-	2.433.272
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	Thi công	44.818.468.971	-
Mua hàng			**23.481.036.026**	**5.963.224.344**
Raito Kogyo Co., JSC	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	23.481.036.026	5.963.224.344
Doanh thu hoạt động tài chính			**1.155.424.657**	**1.155.424.657**
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune	Công ty liên kết	Lãi cho vay	1.155.424.657	1.155.424.657
Chi phí tài chính			**751.778.029**	**740.623.935**
Raito Kogyo Co., JSC	Cổ đông lớn	Lãi vay	751.778.029	740.623.935
Vay			**52.806.200.000**	**66.232.730.000**
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	Vay	-	8.500.000.000
Raito Kogyo Co., JSC	Cổ đông lớn	Vay	52.806.200.000	57.732.730.000
Trả nợ vay			**57.303.020.000**	**60.993.550.000**
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	Trả nợ vay	-	4.100.000.000
Raito Kogyo Co., JSC	Cổ đông lớn	Trả nợ vay	57.303.020.000	56.893.550.000

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			**37.580.027.391**	**36.424.602.734**
Công ty Cổ phần hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Công ty liên kết	Gốc và lãi cho vay	37.580.027.391	36.424.602.734
Phải thu khách hàng			**10.478.562.458**	**26.651.470.523**
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	16.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.151.470.523	10.151.470.523
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	327.091.935	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải thu khác			**23.509.202.205**	**9.202.205**
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Phải thu khác	9.202.205	9.202.205
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	Phải thu khác	23.500.000.000	-
Phải trả người bán			**37.550.559.612**	**22.725.537.562**
Raito Kogyo Co., JSC	Cổ đông lớn	Mua hàng	37.550.559.612	22.725.537.562
Người mua trả tiền trước			**141.526.701.652**	-
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	Thi công	141.526.701.652	-
Phải trả khác			**1.070.015.770**	**12.500.000.000**
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	Phải trả khác	-	12.500.000.000
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Công ty liên kết	Phải trả khác	1.070.015.770	-
Vay và nợ thuê tài chính			**81.506.120.000**	**86.002.940.000**
Raito Kogyo Co., JSC	Cổ đông lớn	Vay	81.506.120.000	86.002.940.000

7.2 Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.FECON ngày 10/8/2026 thông qua phương án tăng vốn điều lệ năm 2026:

- Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: Số lượng: 55.103.651 cổ phiếu tương ứng với giá trị 551.036.510.000 VND;
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp: Số lượng: 24.500.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị 245.000.000.000 VND;
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty (ESOP): Số lượng: 7.871.950 cổ phiếu tương ứng với giá trị 78.719.500.000VND;

Mục đích sử dụng vốn: Mua sắm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản cố định khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán các khoản nợ vay ngắn hạn với các tổ chức tín dụng, bổ sung Vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thời gian dự kiến thực hiện: Từ quý 4 năm 2026 đến quý 2 năm 2027.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức triển khai phương án tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ Công ty.

Ngày 26/8/2026, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần FECON thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.FECON ngày 10/8/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty như sau:

Khoản mục	MS	Số dư tại 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**8.187.832.233.745**	**8.174.707.631.011**	**13.124.602.734**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**761.240.030.475**	**738.840.030.475**	**22.400.000.000**
Các khoản tương đương tiền	112	207.202.694.182	184.802.694.182	22.400.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**31.848.480.762**	**54.412.495.258**	**(22.564.014.496)**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	31.848.480.762	54.412.495.258	(22.564.014.496)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**3.780.320.262.480**	**3.744.631.645.250**	**35.688.617.230**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		19.860.624.292	-	19.860.624.292
Phải thu ngắn hạn khác	135	593.259.432.273	577.431.439.335	15.827.992.938
Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**125.133.312.578**	**147.533.312.578**	**(22.400.000.000)**
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	22.400.000.000	(22.400.000.000)
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**1.988.486.875.141**	**2.001.611.477.875**	**(13.124.602.734)**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**86.211.439.013**	**62.911.439.013**	**23.300.000.000**
Phải thu về cho vay dài hạn		23.300.000.000	-	23.300.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**651.567.501.360**	**687.992.104.094**	**(36.424.602.734)**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	3.524.901.000	39.949.503.734	(36.424.602.734)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**	**10.176.319.108.886**	**10.176.319.108.886**	**-**
Nợ ngắn hạn	**310**	**5.495.403.696.441**	**5.495.403.696.441**	**-**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	3.222.187.245	(3.222.187.245)
Phải trả ngắn hạn khác	320	179.512.250.548	176.290.063.303	3.222.187.245
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**10.176.319.108.886**	**10.176.319.108.886**	**-**

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa