TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
DN: C=VN, CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM, L=Quận Ba Đình, ST=HÀ NỘI, UID=MST:0100105616
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 22:40:39+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Shape the future with confidence

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	13 - 15
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	16 - 78

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 được cấp ngày 10 tháng 8 năm 2026.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2026
Ông Trần Đình Tuấn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2026 miễn nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2026
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch Thành viên	miễn nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2026 miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Lê Minh Tú	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2026 miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Người đại diện theo pháp luật chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Người đại diện theo pháp luật cần phải:

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

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

Người đại diện theo pháp luật cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của Người đại diện theo pháp luật, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Nguyễn Xuân Đông

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12839118/E-69480248/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 78, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Người đại diện theo pháp luật

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 39 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công an về việc bắt bị can để tạm giam hai cá nhân là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa nhận được các thông tin bổ sung hoặc kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 39 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày việc Tổng Công ty là một trong các nhà thầu thực hiện thi công một số gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1 ("Dự án Long Thành"). Vào ngày 28 tháng 7 năm 2026, Thanh tra Chính phủ đã công bố trên trang thông tin điện tử Thông báo số 2608/TB-TTCP thông báo kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật đối với Dự án Long Thành. Theo Thông báo này, Thanh tra Chính phủ đã ghi nhận các thiếu sót, vi phạm trong việc thực hiện trình tự, thủ tục chủ đầu tư phê duyệt dự án, nguồn vốn và việc thực hiện một số gói thầu của Dự án Long Thành cũng như đưa ra các kiến nghị cho các Cơ quan Nhà nước và chủ đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa nhận được thông tin chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**17.050.209.249.870**	**19.094.402.080.876**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***1.071.717.973.611***	***1.404.876.986.310***
1. Tiền	111		856.332.768.128	1.099.676.986.310
2. Các khoản tương đương tiền	112		215.385.205.483	305.200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***7.115.723.445.067***	***9.468.592.405.027***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	7.319.974.925.253	9.639.364.826.483
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	(219.366.981.303)	(219.366.981.303)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125	7	42.058.227.195	81.609.118.743
4. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126	7	(26.942.726.078)	(33.014.560.896)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***4.443.593.660.219***	***3.723.080.866.008***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8.1	2.160.956.065.366	1.993.297.993.022
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8.2	1.618.544.533.979	1.379.953.044.016
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	876.357.765.231	547.743.175.275
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(212.264.704.377)	(197.913.346.305)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***11***	***3.953.604.156.076***	***4.119.517.939.343***
1. Hàng tồn kho	141		3.953.604.156.076	4.119.517.939.343
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***465.570.014.897***	***378.333.884.188***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		920.407.465	4.472.838.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		263.533.097.367	274.691.718.951
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	12	10.193.939.769	12.666.300.679
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	13	190.922.570.296	86.503.025.750

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**7.056.825.568.680**	**7.042.364.554.418**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***3.976.225.058***	***6.947.635.384***
1. Phải thu dài hạn khác	215		3.976.225.058	6.947.635.384
II. Tài sản cố định	***220***		***229.166.998.774***	***257.369.563.359***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	187.590.354.874	209.435.268.389
Nguyên giá	222		485.991.165.704	485.650.292.478
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(298.400.810.830)	(276.215.024.089)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	41.576.643.900	47.934.294.970
Nguyên giá	225		84.880.745.474	84.880.745.474
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(43.304.101.574)	(36.946.450.504)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		177.280.000	177.280.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(177.280.000)	(177.280.000)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***16***	***141.997.806.312***	***147.129.575.112***
1. Nguyên giá	241		498.145.282.570	498.145.282.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(356.147.476.258)	(351.015.707.458)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***1.200.699.505.240***	***1.051.048.483.639***
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	18.1	98.401.738.504	96.289.306.652
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	18.2	1.102.297.766.736	954.759.176.987
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***19***	***5.434.515.044.268***	***5.545.289.508.295***
1. Đầu tư vào công ty con	261	19.1	3.884.948.732.749	5.116.198.732.749
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	19.2, 19.3	1.895.067.545.247	856.627.505.517
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	19.4	325.699.132.788	271.265.759.211
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	19	(730.689.084.713)	(702.418.654.110)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	59.468.718.197	3.596.164.928
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***46.469.989.028***	***34.579.788.629***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	20	33.875.134.824	27.984.435.303
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	37.3	12.594.854.204	6.595.353.326
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**24.107.034.818.550**	**26.136.766.635.294**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**14.200.680.359.858**	**16.076.431.945.481**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***13.002.122.201.511***	***14.611.642.811.157***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21.1	2.424.309.145.642	2.524.980.014.124
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21.2	2.448.124.127.561	2.990.384.963.658
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	22	520.405.786.194	3.236.542.994
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	23	57.914.187.577	783.198.560.406
5. Phải trả người lao động	315		148.645.624.354	153.042.327.405
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	24	1.001.081.540.681	760.724.718.301
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	25	17.143.523.277	19.583.683.741
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	26	1.208.966.736.296	1.135.099.129.206
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27	4.975.945.496.159	6.111.924.430.593
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	28	142.588.433.927	72.470.840.886
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	29	56.997.599.843	56.997.599.843
II. Nợ dài hạn	***330***		***1.198.558.158.347***	***1.464.789.134.324***
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	25	432.632.107.869	435.329.972.104
2. Phải trả dài hạn khác	338	26	235.069.950.000	188.296.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	27	530.856.100.478	841.163.162.220

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**30**	**9.906.354.458.692**	**10.060.334.689.813**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.464.683.360.000	6.464.683.360.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*6.464.683.360.000*	*6.464.683.360.000*
2. Thặng dư vốn	412		16.282.327.575	16.282.327.575
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		603.466.888.724	86.410.010.285
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.821.921.882.393	3.492.958.991.953
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*2.458.705.233.153*	*39.665.674.871*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*363.216.649.240*	*3.453.293.317.082*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**24.107.034.818.550**	**26.136.766.635.294**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hưng Hoa	Nguyễn Thị Thúy Hồng	Nguyễn Xuân Đông

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

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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31.1	4.260.305.560.157	4.569.632.276.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	31.1	4.260.305.560.157	4.569.632.276.214
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	4.150.824.739.265	4.380.428.922.948
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		109.480.820.892	189.203.353.266
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	31.3	647.728.755.123	430.974.544.770
7. Chi phí tài chính	23	33	221.194.211.091	131.838.134.470
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*191.896.234.857*	*85.141.374.269*
8. Chi phí bán hàng	25	34	47.723.603.463	16.086.877.644
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	96.553.051.260	94.248.249.391
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		391.738.710.201	378.004.636.531
11. Thu nhập khác	31	35	30.296.337.208	1.033.272.039
12. Chi phí khác	32	35	2.664.134.262	261.161.724
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	35	27.632.202.946	772.110.315
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		419.370.913.147	378.776.746.846
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37.1	62.153.764.785	8.349.000.542

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
16. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	37.3	(5.999.500.878)	4.951.188.745
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		363.216.649.240	395.476.557.559

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hưng Hoa	Nguyễn Thị Thúy Hồng	Nguyễn Xuân Đông

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**419.370.913.147**	**378.776.746.846**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02		36.776.492.702	31.525.239.443
- Các khoản dự phòng	03		106.667.546.898	52.473.315.796
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(237.369.929)	(1.461.947.014)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(577.344.372.693)	(431.519.015.926)
- Chi phí đi vay	06	33	191.896.234.857	85.141.374.269
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**177.129.444.982**	**114.935.713.414**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(424.215.328.600)	189.823.464.504
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		163.801.351.415	(349.340.343.271)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(350.872.138.053)	(802.863.990.306)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.338.268.178)	(6.019.182.639)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(141.737.573.111)	(72.540.059.894)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	23	(786.590.750.370)	(63.981.147.262)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(1.086.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(1.364.823.262.115)**	**(991.071.545.454)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
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		(144.048.691.032)	(21.976.830.186)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.054.545.455	708.611.111
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.110.651.512.166)	(1.760.488.926.830)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.911.373.607.912	1.178.140.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(745.802.013.577)	(71.431.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		986.209.050.000	30.660.860.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		579.629.684.296	244.627.190.880
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**2.477.964.670.888**	**(399.760.095.025)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		3.102.697.671.986	3.766.365.503.531
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(4.539.057.450.146)	(2.596.264.829.700)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(9.926.218.016)	(9.926.218.016)
4. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.425.600)	(467.756.983.080)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(1.446.291.421.776)**	**712.417.472.735**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(333.150.013.003)**	**(678.414.167.744)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5**	**1.404.876.986.310**	**1.795.763.248.336**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(8.999.696)	37.067.019
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**1.071.717.973.611**	**1.117.386.147.611**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hưng Hoa	Nguyễn Thị Thúy Hồng	Nguyễn Xuân Đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 được cấp ngày 10 tháng 8 năm 2026.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 1.006 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.010 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty có 20 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 32). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư *("Công ty Vinaconex Invest")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng *("Công ty Vinaconex CM")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
3	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc *("Công ty Bách Thiên Lộc")*	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 *("Công ty Nedi2")*	51,10	51,10	Thôn San Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 *("Công ty Vinaconex 25")*	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ *("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
7	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 *("Công ty Vinaconex 1")*	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa *("Công ty Boo Sapa")*	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
9	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn *("Công ty Vinaconex Sài Gòn")*	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
10	Công ty Cổ phần Viwaco *("Công ty Viwaco")*	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
11	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất *("Công ty Vinaconex Dung Quất")*	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
12	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex *("Công ty Vinaconex 17")*	82,09	82,09	Số 442, Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty có 20 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 32). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau (tiếp theo):

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Địa chỉ trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong kỳ*
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
13	Công ty TNHH Vinaconex Capital One *("Công ty Vinaconex Capital One")*	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 *("Công ty Vinaconex 27")*	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Trỗi, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
15	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex *("Công ty Vinaconex 16")*	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
16	Công ty Xây dựng số 4 *("Công ty Vinaconex 4")*	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì *("Công ty Vinaconex Việt Trì")* (i)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex *("Công ty Vinaconex Real Estate")* (ii)	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
19	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội *("Công ty Bohemia")* (ii)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu Xây dựng Vinaconex 25 *("Công ty VLXD Vinaconex 25")* (iii)	100,00	71,12	Thôn Hòa Đông, xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

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

(iii) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại công ty con này thông qua Công ty Vinaconex 25.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con.

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ báo cáo*

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tổng Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC:

Thay đổi trong các chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Tổng Tổng Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tổng Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tổng Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 41.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3. Hàng tồn kho

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tổng Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa, và công cụ, dụng cụ	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp	- Chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp thực tế đích danh.

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu và hàng tồn kho khác bị giảm giá. Tổng Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, Tổng Công ty thực hiện đánh giá từng trường hợp nợ quá hạn và trích lập dự phòng dựa trên khả năng thu hồi của từng khoản công nợ quá hạn hoặc theo mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê (tiếp theo)

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	2 – 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 12 năm
Phương tiện vận tải	2 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Tài sản cố định khác	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	2 năm

Tài sản cố định hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. Tài sản cố định vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa	10 – 50 năm

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"), các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Phần vốn góp của Tổng Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bằng cách hạch toán:

a) giá trị tài sản mà Tổng Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Tổng Công ty có nghĩa vụ thực hiện; và

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Tổng Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tổng Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

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

Tổng Công ty ước tính chi phí dự phòng cho bảo hành dựa trên doanh số hiện tại và các thông tin hiện có về tỷ lệ dự án cần sửa chữa trong thời hạn bảo hành cho các dự án đã bàn giao.

Đối với dự phòng hợp đồng rủi ro lớn

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn là dự phòng cho những hợp đồng có rủi ro trong đó có những chi phí không thể tránh được buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó thì nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng phải được ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng.

Đối với dự phòng liên quan đến hàng tồn kho để thực hiện hợp đồng, Tổng Công ty ghi nhận vào giá vốn hàng bán; còn đối với hợp đồng có rủi ro lớn khác, Tổng Công ty ghi nhận vào chi phí khác.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.22 *Chi phí bán hàng*

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.23 *Chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tổng Công ty.

3.24 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.25 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tổng Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp (chiếm khoảng 97% tổng doanh thu của Tổng Công ty) trong khi các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tổng Công ty cung cấp hoặc do Tổng Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Người đại diện theo pháp luật nhận định là Tổng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.27 Các bên liên quan

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

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Người đại diện theo pháp luật phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và được Người đại diện theo pháp luật đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Người đại diện theo pháp luật, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam – CTCP ("Công ty Viwaseen") và các công ty con của Công ty Viwaseen

Theo các Nghị quyết số 739/2026/QĐ-HĐQT và 1076/2026/QĐ-HĐQT lần lượt vào ngày 16 tháng 3 năm 2026 và ngày 16 tháng 4 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã phê duyệt việc giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Công ty Viwaseen qua hình thức chào bán cổ phần thỏa thuận và khớp lệnh trên sàn giao dịch chứng khoán. Trong kỳ và cho đến thời điểm ngày 10 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty đã hoàn thành các giao dịch chuyển nhượng 42.444.850 cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Viwaseen cho các đối tác doanh nghiệp và theo đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này từ 98,16% xuống còn 25,00%. Theo đó, Công ty Viwaseen không còn là công ty con và trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2026. Bên cạnh đó, Công ty Viwaseen cũng có 12 công ty con và 7 công ty liên kết tại ngày 10 tháng 6 năm 2026, và theo đó, các công ty này cũng không còn là công ty con và công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ các giao dịch chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.

4.2 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Y tế Aegis ("Công ty Aegis")

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2026, Tổng Công ty đã hoàn thành giao dịch mua 18.000.000 cổ phần, tương ứng với 18,00% vốn cổ phần của Công ty Aegis từ các bên liên quan. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể tại công ty này và theo đó, Công ty Aegis đã trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Công ty Aegis là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110452305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 15 tháng 8 năm 2023 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính trong kỳ của Công ty Aegis là đầu tư xây dựng Bệnh viện Quốc tế Aegis.

4.3 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Giầy Thượng Đình ("Công ty Giầy Thượng Đình")

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty đã hoàn thành giao dịch mua 2.235.040 cổ phần, tương ứng với 24,03% vốn cổ phần của Công ty Giầy Thượng Đình từ các cổ đông hiện hữu của công ty này. Theo đó, Công ty Giầy Thượng Đình đã trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Công ty Giầy Thượng Đình là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 01001100939 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 1 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Công ty Giầy Thượng Đình là sản xuất các loại giầy vải, giầy thể thao.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Tiền mặt	2.082.187.262	4.657.817.352
Tiền gửi không kỳ hạn	854.250.580.866	1.095.019.168.958
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	*558.375.094.523*	*618.617.139.952*
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	*295.875.486.343*	*476.402.029.006*
Các khoản tương đương tiền (*)	215.385.205.483	305.200.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	*165.346.164.383*	*225.200.000.000*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	*50.039.041.100*	*80.000.000.000*
TỔNG CỘNG	**1.071.717.973.611**	**1.404.876.986.310**

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,0%/năm đến 4,8%/năm).

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	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						
Cho vay *(Thuyết minh số 6.1)*	6.823.495.268.589	6.604.128.287.286	(219.366.981.303)	7.325.796.388.227	7.106.429.406.924	(219.366.981.303)
Tiền gửi có kỳ hạn *(Thuyết minh số 6.2)*	445.291.237.214	445.291.237.214	-	2.313.568.440.256	2.313.568.440.256	-
Chứng chỉ tiền gửi *(Thuyết minh số 6.3)*	51.188.419.450	51.188.419.450	-	-	-	-
	7.319.974.925.253	**7.100.607.943.950**	**(219.366.981.303)**	**9.639.364.828.483**	**9.419.997.847.180**	**(219.366.981.303)**
Dài hạn						
Cho vay *(Thuyết minh số 6.1)*	50.191.900.129	50.191.900.129	-	3.596.164.928	3.596.164.928	-
Chứng chỉ tiền gửi *(Thuyết minh số 6.3)*	9.276.818.068	9.276.818.068	-	-	-	-
	59.468.718.197	**59.468.718.197**	**-**	**3.596.164.928**	**3.596.164.928**	**-**
TỔNG CỘNG	**7.379.443.643.450**	**7.160.076.662.147**	**(219.366.981.303)**	**9.642.960.993.411**	**9.423.594.012.108**	**(219.366.981.303)**

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

5.1. *Cho vay*

Chi tiết các khoản cho vay như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	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						
Cho vay các đối tượng khác (i)	6.621.195.572.255	6.575.169.748.411	(46.025.823.844)	7.113.565.107.371	7.067.539.283.527	(46.025.823.844)
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 38)*	202.299.696.334	28.958.538.875	(173.341.157.459)	212.231.280.856	38.890.123.397	(173.341.157.459)
	6.823.495.268.589	**6.604.128.287.286**	**(219.366.981.303)**	**7.325.796.388.227**	**7.106.429.406.924**	**(219.366.981.303)**
Dài hạn						
Cho vay các đối tượng khác (ii)	30.303.945.205	30.303.945.205	-	3.524.213.050	3.524.213.050	-
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 38)*	19.887.954.924	19.887.954.924	-	71.951.878	71.951.878	
	50.191.900.129	**50.191.900.129**	**-**	**3.596.164.928**	**3.596.164.928**	**-**
TỔNG CỘNG	**6.873.687.168.718**	**6.654.320.187.415**	**(219.366.981.303)**	**7.329.392.553.155**	**7.110.025.571.852**	**(219.366.981.303)**

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

6.1. *Cho vay* (tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Đối tượng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông	2.404.430.136.987	10,0 - 12,5	Từ ngày 15 tháng 8 năm 2026 đến ngày 5 tháng 11 năm 2026	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Công ty TNHH Đầu tư Phú Thịnh Phát	2.063.830.136.986	10,0 - 12,5	Từ ngày 7 tháng 8 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch ITC *(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex)*	1.010.355.919.372	11,2	Ngày 26 tháng 8 năm 2026	Bảo lãnh thanh toán từ một ngân hàng thương mại cổ phần.
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Du lịch Hoàng Trường	701.323.287.671	11,5	Ngày 27 tháng 5 năm 2027	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Công ty TNHH Đầu tư FLEXFIN	251.093.150.685	8,4	Ngày 22 tháng 7 năm 2026	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	115.801.806.341	16,0	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Quyền phát sinh từ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của công ty này với Tổng Công ty.
Các công ty, đơn vị khác	74.361.134.213			
TỔNG CỘNG	**6.621.195.572.255**			

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

6.1. *Cho vay* (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản cho vay dài hạn các đối tượng khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Đối tượng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngàyđáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Đầu tư Central Thăng Long *("Công ty Central Thăng Long")*	30.303.945.205	8,6	Ngày 18 tháng 5 năm 2029	Toàn bộ tài sản được hình thành từ hoặc có liên quan đến công trình trường học và tài sản khác của Công ty Central Thăng Long.
TỔNG CỘNG	**30.303.945.205**			

6.2. *Tiền gửi có kỳ hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội	167.000.000.000	447.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	138.000.000.000	171.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long	80.000.000.000	148.000.000.000
Công ty Tài chính Điện Lực	50.000.000.000	190.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hà Nội	597.086.257	250.597.086.257
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	-	775.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	-	299.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	9.694.150.957	32.971.353.999
TỔNG CỘNG	**445.291.237.214**	**2.313.568.440.256**

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 9 tháng và hưởng lãi suất từ 6,0%/năm đến 8,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,8%/năm đến 8,3%/năm)

6.3. *Chứng chỉ tiền gửi*

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi bằng VND do các công ty tài chính phát hành có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 5,5%/năm đến 6,7%/năm.

7. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát với các bên khác và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế	42.058.227.195	15.115.501.117	(26.942.726.078)	47.479.056.730	44.479.056.730	(3.000.000.000)
- *Dự án Đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ số 97 – 99 phố Láng Hạ (i)*	*28.058.227.195*	*4.115.501.117*	*(23.942.726.078)*	-	-	-
- *Dự án Khu đô thị mới Đối Chè*	-	-	-	*33.479.056.730*	*33.479.056.730*	-
- *Khác*	*14.000.000.000*	*11.000.000.000*	*(3.000.000.000)*	*14.000.000.000*	*11.000.000.000*	*(3.000.000.000)*
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát với các bên liên quan và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế *(Thuyết minh số 38)*	-	-	-	34.130.062.013	4.115.501.117	(30.014.560.896)
TỔNG CỘNG	**42.058.227.195**	**15.115.501.117**	**(26.942.726.078)**	**81.609.118.743**	**48.594.557.847**	**(33.014.560.896)**

(i) Đây là khoản công nợ còn lại theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/2014/HĐHTĐT với Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco ("Công ty Petrowaco") để thực hiện đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ tại số 97 – 99 phố Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội. Khoản phải thu này đã quá hạn thanh toán do một số vướng mắc trong quá trình thanh, quyết toán. Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc với các đối tác để xử lý các vấn đề có liên quan.

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

8.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu từ các bên khác	1.996.304.897.577	(82.961.000.414)	1.941.871.182.534	(93.886.532.666)
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	*555.496.645.917*	-	*470.928.472.816*	-
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Xây dựng	*231.066.726.980*	-	*252.326.619.435*	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*1.209.741.524.680*	*(82.961.000.414)*	*1.218.414.090.283*	*(93.886.532.666)*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 38)*	164.651.167.809	-	51.626.810.488	-
TỔNG CỘNG	**2.160.956.065.386**	**(82.961.000.414)**	**1.993.297.993.022**	**(93.886.532.666)**

8.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho các bên khác	1.327.850.341.974	1.118.963.973.349
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 38)*	290.694.192.005	260.989.070.667
TỔNG CỘNG	**1.618.544.533.979**	**1.379.953.044.016**
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	*(122.199.081.129)*	*(96.922.190.805)*

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế của hợp đồng	492.533.305.668	-	204.427.400.548	-
- *Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City (i)*	*492.533.305.668*	-	*204.427.400.548*	-
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	212.419.812.159	-	230.011.514.787	-
Thu hộ, chi hộ từ hợp đồng liên danh của dự án xây lắp	80.358.124.361	-	59.024.398.810	-
Phải thu ngắn hạn khác	91.046.523.043	(7.104.622.834)	54.279.861.130	(7.104.622.834)
TỔNG CỘNG	**876.357.765.231**	**(7.104.622.834)**	**547.743.175.275**	**(7.104.622.834)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*767.699.233.917*	*(7.104.622.834)*	*469.194.659.857*	*(7.104.622.834)*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	*108.658.531.314*	-	*78.548.515.418*	-

(i) Đây là giá trị góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3168/2025/HĐHTĐT/VCP-VCG với Công ty Cổ phần Ống thép Việt - Đức VG PIPE để hợp tác đầu tư, phát triển và kinh doanh Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Xuân Lũng, tỉnh Phú Thọ. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang triển khai thi công, xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 1.

(ii) Đây là các khoản tạm ứng cho cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty để phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp và đầu tư.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Vinaconex 4	88.860.918.631	-	88.860.918.631	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả *("Công ty Xi măng Cẩm Phả")*	66.306.447.702	-	66.552.817.327	-
Các đối tượng khác	357.187.554.265	53.780.508.840	372.506.454.872	77.625.302.326
TỔNG CỘNG	**512.354.920.598**	**53.780.508.840**	**527.920.190.830**	**77.625.302.326**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	3.051.603.269.191	-	3.026.055.696.340	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (*)	898.848.396.683	-	1.090.479.332.128	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.685.636.665	-	318.560.115	-
Công cụ, dụng cụ	394.211.870	-	382.343.480	-
Hàng hóa, quà tặng	72.641.667	-	2.262.007.280	-
TỔNG CỘNG	**3.953.604.156.076**	**-**	**4.119.517.939.343**	**-**

(*) Bao gồm các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (i)	1.892.593.158.589	1.881.717.312.194
Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa ("Dự án Phú Yên")	843.222.289.718	829.025.086.865
Các gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành, giai đoạn 1	325.612.935.003	289.649.953.094
Dự án Khu đô thị Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	313.813.986.882	313.339.463.277
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội	77.705.995.769	87.134.895.654
Gói thầu số 12 thuộc Dự án mở rộng nhà ga T2 – Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài	-	109.000.922.751
Dự án tổ hợp bệnh viện T'HOSPITAL	-	100.826.461.535
Các dự án khác	497.503.299.695	505.840.933.098
TỔNG CỘNG	**3.950.451.666.874**	**4.116.535.028.468**

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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	9.841.226.879
Các loại thuế khác	352.712.890	2.825.073.800
TỔNG CỘNG	**10.193.939.769**	**12.666.300.679**

13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	70.855.851.384	70.855.851.384
Tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng	120.066.718.912	15.647.174.366
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn:	*67.077.649.117*	*15.647.174.366*
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	*37.704.223.035*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	*20.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	*6.615.221.182*	*15.647.174.366*
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn bị hạn chế sử dụng khác	*2.758.204.900*	-
- Các khoản tương đương tiền:	*52.989.069.795*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông (**)	*50.000.000.000*	-
Các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng khác	*2.989.069.795*	-
TỔNG CỘNG	**190.922.570.296**	**86.503.025.750**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả đền bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa được các đơn vị hội đồng giải phóng mặt bằng hoàn trả hồ sơ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(**) Các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND, có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất là 4,75%/năm. Khoản tiền được phong tỏa để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Tổng Công ty với các bên có liên quan.

14. 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 văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	123.396.824.321	213.145.318.904	137.094.976.052	11.612.609.565	400.363.636	485.650.292.478
- Mua trong kỳ	-	3.700.437.710	1.150.488.216	35.000.000	-	4.885.925.926
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.055.000.000)	(2.490.052.700)	-	-	(4.545.052.700)
Số cuối kỳ	123.396.824.321	214.790.756.614	135.755.411.568	11.647.609.565	400.363.636	485.991.165.704
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*56.272.272.770*	*14.461.393.271*	*26.955.251.408*	*6.887.991.681*	385.227.272	*104.962.136.402*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	92.566.479.190	91.504.091.545	82.570.512.233	9.286.790.656	287.150.465	276.215.024.089
- Khấu hao trong kỳ	1.392.121.277	13.527.561.979	9.209.746.294	1.112.315.448	45.327.834	25.287.072.832
- Thanh lý, nhượng bán	-	(869.950.000)	(2.231.336.091)	-	-	(3.101.286.091)
Số cuối kỳ	93.958.600.467	104.161.703.524	89.548.922.436	10.399.106.104	332.478.299	298.400.810.830
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	30.830.345.131	121.641.227.359	54.524.463.819	2.326.018.909	113.213.171	209.435.268.389
Số cuối kỳ	29.438.223.854	110.629.053.090	46.206.489.132	1.248.703.461	67.885.337	187.590.354.874
Trong đó:						
Tài sản sử dụng thế chấp	*28.582.117.767*	-	*28.002.743.000*	-	-	*56.584.860.767*

Một số tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị trên 10% tổng giá trị tài sản:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
Tòa nhà Vinaconex Tower, 34 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội	110.512.239.880	110.512.239.880

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	84.880.745.474
Số cuối kỳ	84.880.745.474
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	36.946.450.504
- Khấu hao trong kỳ	6.357.651.070
Số cuối năm	43.304.101.574
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	47.934.294.970
Số cuối kỳ	41.576.643.900

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Số cuối kỳ	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*180.533.621.744*	*180.533.621.744*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	7.432.536.541	343.583.170.917	351.015.707.458
- Khấu hao trong kỳ	192.550.864	4.939.217.936	5.131.768.800
Số cuối kỳ	7.625.087.405	348.522.388.853	356.147.476.258
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	2.195.006.659	144.934.568.453	147.129.575.112
Số cuối kỳ	2.002.455.795	139.995.350.517	141.997.806.312
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp	-	*81.120.861.209*	*81.120.861.209*

Bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm giá trị đầu tư của các tài sản là bãi đỗ xe, diện tích văn phòng và hạ tầng khu công nghệ cao và được sử dụng cho các bên thứ 3 và bên liên quan thuê sử dụng.

Một số bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như đã được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để có thể xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 29,6 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 71,3 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay chủ yếu phát sinh từ các khoản vay cho dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình và Dự án xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu CCKV ("Dự án Khu Đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ").

18. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc đồng thời là giá trị có thể thu hồi	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Tam Kỳ (i)	98.401.738.504	96.289.306.652
TỔNG CỘNG	**98.401.738.504**	**96.289.306.652**

(i) Tổng Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ pháp lý để thực hiện triển khai xây dựng dự án này. Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc đồng thời là giá trị có thể thu hồi	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ (ii)	832.488.448.241	721.217.596.459
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	260.955.866.455	230.266.209.262
Các dự án khác	8.853.452.040	3.275.371.266
TỔNG CỘNG	**1.102.297.766.736**	**954.759.176.987**

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	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 công ty con *(Thuyết minh số 19.1)*	3.884.948.732.749	3.811.001.093.743	(73.947.639.006)	5.116.196.732.749	5.051.529.843.139	(64.666.889.610)
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 19.2)*	1.880.087.545.247	1.271.649.477.764	(608.438.067.483)	841.627.505.517	248.566.771.079	(593.060.734.438)
Đầu tư vào công ty liên doanh *(Thuyết minh số 19.3)*	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 19.4)*	325.699.132.788	277.395.754.564	(48.303.378.224)	271.285.759.211	226.596.729.149	(44.689.030.062)
Trong đó:						
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế của các hợp đồng với bên liên quan	*5.139.423.577*	*5.139.423.577*	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**6.105.735.410.784**	**5.375.046.326.071**	**(730.689.084.713)**	**6.244.111.997.477**	**5.541.693.343.367**	**(702.418.654.110)**

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

19.1 *Đầu tư vào các công ty con*

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con:

Đơn vị tính: VND

		Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
STT	*Tên đơn vị*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
1	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-
2	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	800.000.000.000	-	800.000.000.000	800.000.000.000	-
3	Công ty Bách Thiên Lộc	591.364.160.606	591.364.160.606	-	591.364.160.606	591.364.160.606	-
4	Công ty Nedi2	384.277.906.463	384.277.906.463	-	384.277.906.463	384.277.906.463	-
5	Công ty Vinaconex 25	185.284.943.200	185.284.943.200	-	185.284.943.200	185.284.943.200	-
6	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	137.568.882.884	-	137.568.882.884	137.568.882.884	-
7	Công ty Vinaconex 1	58.803.000.000	58.803.000.000	-	58.803.000.000	58.803.000.000	-
8	Công ty Boo Sapa	58.063.500.000	44.066.269.083	(13.997.230.917)	58.063.500.000	58.063.500.000	-
9	Công ty Vinacoriex Sài Gòn	49.871.720.000	15.552.529.986	(34.319.190.014)	49.871.720.000	11.302.805.864	(38.568.914.136)
10	Công ty Viwaco	42.840.000.000	42.840.000.000	-	42.840.000.000	42.840.000.000	-
11	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	23.500.000.000	-	23.500.000.000	23.500.000.000	-
12	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	10.177.415.813	(3.672.303.783)	13.849.719.596	9.672.644.122	(4.177.075.474)
13	Công ty Vinaconex Capital One (i)	17.602.000.000	17.565.985.708	(36.014.292)	17.602.000.000	17.602.000.000	-
14	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	-	(10.200.000.000)	10.200.000.000	-	(10.200.000.000)
15	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	-	(8.222.900.000)	8.222.900.000	-	(8.222.900.000)
16	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	-	(3.500.000.000)	3.500.000.000	-	(3.500.000.000)
17	Công ty Viwaseen *(Thuyết minh số 4.1)*	-	-	-	1.231.250.000.000	1.231.250.000.000	-
	TỔNG CỘNG	**3.884.948.732.749**	**3.811.001.083.743**	**(73.947.639.006)**	**6.116.198.732.749**	**5.051.529.843.139**	**(64.668.889.610)**

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty và hoạt động chính của các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

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

19.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

	Số cuối kỳ					Số đầu kỳ				
Tên đơn vị	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả *("Công ty Xi măng Cẩm Phả")*	600.000.000.000	-	(600.000.000.000)	30,00%	30,00%	600.000.000.000	10.831.380.292	(589.168.619.708)	30,00%	30,00%
Công ty Giấy Thượng Đình *(Thuyết minh số 4.3)*	482.768.640.000	482.768.640.000	-	24,03%	24,03%	-	-	-	-	-
Công ty Viwaseen *(Thuyết minh số 4.1)*	313.592.343.000	313.592.343.000	-	25,00%	25,00%	-	-	-	-	-
Công ty Aegis *(Thuyết minh số 4.2)*	208.620.000.000	208.620.000.000	-	18,00%	18,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang *("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")*	104.227.700.000	104.227.700.000	-	21,00%	21,00%	104.227.700.000	104.227.700.000	-	21,00%	21,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam *("Công ty Vinainco")*	67.740.180.517	67.740.180.517	-	42,91%	42,91%	67.740.180.517	67.740.180.517	-	42,91%	42,91%
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex *("Công ty VCTD")*	63.000.000.000	63.000.000.000	-	42,63%	42,63%	63.000.000.000	63.000.000.000	-	42,63%	42,63%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh *("Công ty Vinaconex Quảng Ninh")* (i)	40.138.681.730	31.700.514.247	(8.438.067.483)	35,00%	35,00%	6.699.625.000	2.767.510.270	(3.932.114.730)	35,00%	35,00%
TỔNG CỘNG	**1.880.087.545.247**	**1.271.649.477.764**	**(608.438.067.483)**			**841.627.505.517**	**248.566.771.079**	**(593.060.734.438)**		

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

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

19.3 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

	Số cuối kỳ					*Số đầu kỳ*				
Tên đơn vị	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc *("Công ty Vinaconex – Tấn Lộc")*	15.000.000.000	15.000.000.000	-	50,00%	50,00%	15.000.000.000	15.000.000.000	-	50,00%	50,00%
TỔNG CỘNG	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**				**15.000.000.000**	**15.000.000.000**			

Công ty Vinaconex – Tấn Lộc là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 6 tháng 9 năm 2021 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

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

19.4 *Đầu tư vào các đơn vị khác*

Chi tiết khoản đầu tư vào các đơn vị khác:

	Số cuối kỳ					*Số đầu kỳ*				
Tên đơn vị	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình *("Công ty Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình")* (i)	235.069.950.000	235.069.950.000	-	15,00%	15,00%	185.796.000.000	185.796.000.000	-	15,00%	15,00%
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam Công ty Cổ phần *("Công ty VIDIFI")* (i)	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế *("Công ty EVN Quốc tế")* (ii)	21.395.000.000	21.395.000.000	-	5,83%	5,83%	21.395.000.000	21.395.000.000	-	5,83%	5,83%
Công ty Cổ phần Vimeco *("Công ty Vimeco")* (ii)	11.513.257.496	5.357.880.000	(6.155.377.496)	5,00%	5,00%	11.513.257.496	7.579.440.000	(3.933.817.496)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex *("Công ty Vinaconex M&E")* (i)	5.000.000.000	3.610.205.154	(1.389.794.846)	5,00%	5,00%	5.000.000.000	4.979.593.316	(20.406.684)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Bắc Miền Trung *("Công ty Đầu tư và Phát triển Điện Bắc Miền Trung")* (i)	3.450.000.000	3.450.000.000	-	3,93%	3,93%	3.450.000.000	3.450.000.000	-	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 *("Công ty Vinaconex 12")* (ii)	3.139.295.833	3.139.295.833	-	2,50%	2,50%	3.139.295.833	3.139.295.833	-	2,50%	2,50%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex *("Công ty Vinaconsult")* (i)	630.000.000	-	(630.000.000)	5,00%	5,00%	630.000.000	-	(630.000.000)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 *("Công ty Vinaconex 21")* (ii)	362.205.882	234.000.000	(128.205.882)	0,33%	0,33%	362.205.882	257.400.000	(104.805.882)	0,33%	0,33%
TỔNG CỘNG	**320.559.709.211**	**272.256.330.987**	**(48.303.378.224)**			**271.335.759.211**	**226.596.729.149**	**(44.889.030.062)**		

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

(ii) Giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá thấp hơn giữa giá gốc của khoản đầu tư và giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu công ty này tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex ICI") với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

20. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	17.234.435.767	17.486.766.073
Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	9.352.798.067	4.795.732.297
Chi phí thuê đất	2.256.258.442	3.135.289.182
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	5.031.642.548	2.566.627.751
TỔNG CỘNG	**33.875.134.824**	**27.984.435.303**

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

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho các bên khác	1.942.906.896.186	2.005.101.038.047
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 38)*	481.402.249.456	519.878.976.077
TỔNG CỘNG	**2.424.309.145.642**	**2.524.980.014.124**

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Người mua trả tiền trước	2.444.990.396.201	2.965.158.011.607
- Ban Quản lý Dự án Đại học Quốc gia Hà Nội	*287.588.451.920*	*287.588.451.920*
- Ban Quản lý Dự án Khu vực Hòa Bình	*274.569.062.000*	*357.806.975.000*
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	*254.026.823.000*	*324.727.429.000*
- Người mua trả tiền trước khác	*1.628.806.059.281*	*2.015.035.155.687*
Các bên liên quan trả tiền trước	3.133.731.360	5.226.952.051
TỔNG CỘNG	**2.448.124.127.561**	**2.990.384.963.658**

22. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	*Thời hạn chi trả*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
2007 – 2024	2008 – 2025	3.231.117.394	3.236.542.994
2025	Ngày 14 tháng 8 năm 2026	517.174.668.800	-
TỔNG CỘNG		**520.405.786.194**	**3.236.542.994**
Trong đó:			
Phải trả cổ tức cho các bên khác		*286.953.140.698*	*3.236.542.994*
Phải trả cổ tức cho các bên liên quan (Thuyết minh số 38)		*233.452.645.496*	-
Trong đó:			
Trong thời hạn chi trả		*517.174.668.800*	-
Quá thời hạn chi trả		*3.231.117.394*	*3.236.542.994*

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 37.1)*	779.561.103.460	62.153.764.785	(786.590.750.370)	55.124.117.875
Thuế thu nhập cá nhân	3.401.011.446	6.349.775.664	(6.960.717.408)	2.790.069.702
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	236.445.500	1.901.376.055	(2.137.821.555)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	364.194.615.904	(364.194.615.904)	-
Các loại thuế khác	-	713.905.116	(713.905.116)	-
TỔNG CỘNG	**783.198.560.406**	**435.313.437.524**	**(1.160.597.810.353)**	**57.914.187.577**

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Chi phí xây dựng trích trước	962.191.767.655	720.315.617.146
Chi phí bất động sản trích trước	36.335.914.610	37.487.637.685
Chi phí lãi vay phải trả	2.116.488.516	2.418.093.570
Các khoản khác	435.369.900	503.369.900
TỔNG CỘNG	**1.001.081.540.681**	**760.724.718.301**

25. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	17.143.523.277	19.583.683.741
TỔNG CỘNG	**17.143.523.277**	**19.583.683.741**
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	432.632.107.869	435.329.972.104
TỔNG CỘNG	**432.632.107.869**	**435.329.972.104**
Trong đó		
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn với các bên liên quan	*8.768.893.925*	*8.736.037.971*
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn với các bên khác	*441.006.737.221*	*446.177.617.874*

26. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (*)	879.474.323.366	879.474.323.366
- Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
- Dự án Phú Yên	*264.990.035.516*	*264.990.035.516*
- Khác	*114.484.287.850*	*114.484.287.850*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	329.492.412.930	255.624.805.840
TỔNG CỘNG	**1.208.966.736.296**	**1.135.099.129.206**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác từ các bên khác	*583.800.003.270*	*557.346.013.783*
Phải trả ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	*625.166.733.026*	*577.753.115.423*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng phần vốn góp	235.069.950.000	185.796.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	2.500.000.000
TỔNG CỘNG	**235.069.950.000**	**188.296.000.000**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác từ các bên khác	*235.069.950.000*	*185.796.000.000*
Phải trả dài hạn khác từ các bên liên quan	-	*2.500.000.000*

(*) Thông tin các hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày dưới đây:

Tên dự án	*Đối tác*	*Hình thức hợp tác*	*Chia lợi nhuận*	*Tình trạng dự án*
Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ	Công ty Vinaconex Invest	Hợp tác đầu tư, xây dựng, phát triển và kinh doanh dự án theo hình thức BCC, không thành lập pháp nhân mới.	Hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của các bên.	Đang triển khai
Dự án Phú Yên	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Hợp tác đầu tư, xây dựng, phát triển và kinh doanh dự án theo hình thức BCC, không thành lập pháp nhân mới.	Hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của các bên.	Đang triển khai

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*	*Số phát sinh trong kỳ*		*Số cuối kỳ*
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	27.1	2.981.829.652.467	2.067.501.692.028	(3.257.955.385.240)	1.811.375.959.255
Vay các bên liên quan	38	2.285.399.987.126	696.000.000.000	(887.200.928.701)	2.094.199.058.425
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	27.2	548.842.354.968	182.643.264.754	(286.985.141.742)	444.500.477.980
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	38	276.000.000.000	137.999.733.250	(140.000.000.000)	273.999.733.250
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.4	19.852.436.032	6.944.049.233	(9.926.218.016)	16.870.267.249
Vay đối tượng khác	27.3	-	760.000.000.000	(425.000.000.000)	335.000.000.000
		6.111.924.430.593	**3.871.088.739.265**	**(5.007.067.673.699)**	**4.975.945.496.159**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	27.2	516.779.499.257	17.279.985.495	(182.643.264.754)	351.416.219.998
Vay các bên liên quan	38	313.477.733.250	-	(137.999.733.250)	175.478.000.000
Nợ thuê tài chính	27.4	10.905.929.713	-	(6.944.049.233)	3.961.880.480
		841.163.162.220	**17.279.985.495**	**(327.587.047.237)**	**530.856.100.478**
TỔNG CỘNG		**6.953.087.592.813**	**3.888.368.724.760**	**(5.334.654.720.936)**	**5.506.801.596.637**

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

27.1 *Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.190.339.777.736	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2026 đến ngày 17 tháng 5 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,4	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	208.003.359.994	Từ ngày 17 tháng 7 năm 2026 đến ngày 20 tháng 5 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	5,0 – 6,4	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	354.976.181.660	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 3 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 6,5	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	9.128.170.321	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2026 đến ngày 22 tháng 7 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	6,2	Tín chấp.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	48.928.469.544	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2026 đến ngày 21 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	6,2 – 6,9	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ; Trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ; và các quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng kinh tế.
TỔNG CỘNG	**1.811.375.959.255**			

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

27.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Hà Nội	414.116.477.980	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 3 năm 2027.	10,0 – 12,6	Một phần tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.
Vay dài hạn đến hạn trả	*414.116.477.980*			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	355.000.000.000	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 25 tháng 6 năm 2028.	6,8 – 8,6	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ.
Vay dài hạn đến hạn trả	*20.000.000.000*			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	26.800.219.998	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 14 tháng 8 năm 2029.	7,2	Một số tài sản cố định của Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội
Vay dài hạn đến hạn trả	*10.384.000.000*			
TỔNG CỘNG	**795.916.697.978**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*444.500.477.980*			
Vay dài hạn	*351.416.219.998*			

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

27.3 *Vay từ các đối tượng khác*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tượng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Bà Mai Huyền Trang	335.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 13 tháng 10 năm 2026.	7,0	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**335.000.000.000**			

27.4 *Nợ thuê tài chính*

Công ty hiện đang thuê máy móc thiết bị xây dựng theo các hợp đồng thuê tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	18.133.966.372	1.263.699.123	16.870.267.249	22.073.147.122	2.220.711.090	19.852.436.032
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Trên 1 - 5 năm	4.080.085.627	118.205.147	3.961.880.480	11.416.576.977	510.647.264	10.905.929.713
TỔNG CỘNG	**22.214.051.999**	**1.381.904.270**	**20.832.147.729**	**33.489.724.099**	**2.731.358.354**	**30.758.365.745**

28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	29.271.257.310	38.386.115.106	(7.491.520.494)	60.165.851.922
Dự phòng chi phí bảo hành	43.199.583.576	39.222.998.429	-	82.422.582.005
TỔNG CỘNG	**72.470.840.886**	**77.609.113.535**	**(7.491.520.494)**	**142.588.433.927**

Dự phòng chi phí bảo hành

Tổng Công ty ước tính chi phí dự phòng cho bảo hành dựa trên doanh thu hiện tại và các thông tin hiện có về tỷ lệ dự án cần sửa chữa trong thời hạn bảo hành cho các dự án đã bàn giao.

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	58.997.599.843	58.143.599.843
- Sử dụng trong kỳ	-	(1.086.000.000)
Số cuối kỳ	**58.997.599.843**	**57.057.599.843**

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

30.1 *Tình hình tăng, (giảm) vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 *(Trình bày lại)*					
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	5.985.934.580.000	16.282.327.575	96.852.817.092	997.289.221.271	7.096.358.945.938
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	365.476.557.559	365.476.557.559
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	478.748.780.000	(478.748.780.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(478.874.766.400)	(478.874.766.400)
- Giảm khác	-	-	(8.749.618.044)	-	(8.749.618.044)
Số cuối kỳ *(Trình bày lại)*	5.985.934.580.000	16.282.327.575	566.851.979.048	405.142.232.430	6.974.211.119.053
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	6.464.683.360.000	16.282.327.575	86.410.010.285	3.492.958.991.953	10.060.334.689.813
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	363.216.649.240	363.216.649.240
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(517.174.668.800)	(517.174.668.800)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) (ii)	-	-	517.079.090.000	(517.079.090.000)	-
- Giảm khác	-	-	(22.211.561)	-	(22.211.561)
Số cuối kỳ	6.464.683.360.000	16.282.327.575	603.466.888.724	2.821.921.882.393	9.906.354.458.692

(i) Tổng Công ty thực hiện chia cổ tức bằng tiền và bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2025 theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2026 ("Nghị quyết số 01") của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty.

(ii) Trong kỳ, Tổng Công ty đã nộp tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tới Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN"). Tổng Công ty đã nhận được thông báo của UBCKNN vào ngày 5 tháng 6 năm 2026 về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tổng Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức nêu trên (Thuyết minh số 42).

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

30.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.918.209.930.000	2.918.209.930.000	-	2.918.209.930.000	2.918.209.930.000	-
Các cổ đông khác	3.546.473.430.000	3.546.473.430.000	-	3.546.473.430.000	3.546.473.430.000	-
TỔNG CỘNG	**6.464.683.360.000**	**6.464.683.360.000**	**-**	**6.464.683.360.000**	**6.464.683.360.000**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
Cổ tức đã công bố	***1.034.349.328.800***	***957.749.532.800***

30.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức đã công bố trong kỳ	**1.034.349.328.800**	**957.749.532.800**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2025: 800 VND/cổ phiếu	517.174.668.800	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 8%/cổ phiếu	517.174.660.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	-	478.874.766.400
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	-	478.874.766.400
Cổ tức đã trả trong kỳ	**5.425.600**	**946.505.763.080**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	-	478,748,760,000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	-	467.655.899.480
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	5.425.600	101.083.600

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

30.5 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đăng ký phát hành *(Thuyết minh số 30.1)*	698.185.802	646.468.336
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.468.336	646.468.336
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	646.468.336
Cổ phiếu đang lưu hành	646.468.336	646.468.336
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	646.468.336

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu)

31. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**4.260.305.560.157**	**4.569.632.276.214**
Trong đó		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*4.114.560.043.718*	*4.435.133.215.795*
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	*30.781.525.509*	*79.760.287.530*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*61.777.671.041*	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	*53.186.319.889*	*54.738.772.889*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**4.260.305.560.157**	**4.569.632.276.214**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*3.990.976.337.019*	*4.425.430.950.034*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 38)	*269.329.223.138*	*144.201.326.180*

Doanh thu từ dịch vụ xây dựng được ghi nhận trong kỳ như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	30.062.889.440	53.746.632.209
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	4.084.497.154.278	4.304.694.856.998
TỔNG CỘNG	**4.114.560.043.718**	**4.358.441.489.207**

31. DOANH THU (tiếp theo)

31.2 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	43.542.943.978	46.516.335.869
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	23.194.054.583	20.488.845.498
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	20.348.889.395	26.027.490.371

31.3 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	374.252.389.883	106.635.214.703
Cổ tức, lợi nhuận được chia	144.039.068.350	307.062.826.000
Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư	68.551.393.000	11.197.225.833
Lãi chậm thanh toán	60.885.902.223	-
Doanh thu tài chính khác	1.667	6.079.278.234
TỔNG CỘNG	**647.728.755.123**	**430.974.544.770**

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Giá vốn hợp đồng xây dựng	4.023.288.842.243	4.276.657.683.866
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	30.781.525.509	79.725.081.118
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	38.248.106.460	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	27.611.670.441	24.105.871.743
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng hợp đồng rủi ro lớn	30.894.594.612	(69.713.779)
TỔNG CỘNG	**4.150.824.739.265**	**4.380.428.922.948**

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí đi vay	191.896.234.857	85.141.374.269
Dự phòng tổn thất đầu tư	28.270.430.603	45.430.813.447
Chi phí tài chính khác	1.027.545.631	1.265.946.754
TỔNG CỘNG	**221.194.211.091**	**131.838.134.470**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Trích lập dự phòng bảo hành công trình	39.222.998.429	16.086.877.644
- Phí dịch vụ môi giới bất động sản	4.655.221.692	-
- Chi phí bán hàng khác	3.845.383.342	-
TỔNG CỘNG	**47.723.603.463**	**16.086.877.644**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân công	57.191.792.701	55.299.491.602
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	8.279.523.254	1.100.658.777
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.127.078.822	6.209.472.458
- Chi phí khấu hao	4.375.011.841	3.463.349.714
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.579.644.642	28.175.276.840
TỔNG CỘNG	**96.553.051.260**	**94.248.249.391**

35. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác		
Tiền thưởng nhận được từ chủ đầu tư	24.018.993.172	-
Giảm trừ công nợ do lỗi bảo hành	2.293.990.539	-
Tiền phạt thu được từ nhà thầu	2.845.000.000	-
Các khoản khác	1.138.353.497	1.033.272.039
Chi phí khác		
Các khoản phạt	2.199.356.987	-
Các khoản khác	464.777.275	261.161.724
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**27.632.202.946**	**772.110.315**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và dự án bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.096.168.901.977	2.709.043.332.918
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.601.898.626.397	1.729.770.134.920
Chi phí nhân công	186.215.058.514	185.242.742.600
Chi phí khấu hao	36.776.492.702	31.525.239.443
Trích lập dự phòng	78.397.116.295	1.040.944.998
Chi phí khác	101.062.321.179	103.756.917.257
TỔNG CỘNG	**4.100.518.517.064**	**4.760.379.312.136**

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

37.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	62.153.764.785	8.349.000.542
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.999.500.878)	4.951.188.745
TỔNG CỘNG	**56.154.263.907**	**13.300.189.287**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	419.370.913.147	378.776.746.846
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	83.874.182.629	75.755.349.369
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	492.852.323	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	595.042.625	347.604.154
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(28.807.813.670)	(62.595.592.856)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(207.171.380)
Tổng chi phí thuế TNDN	**56.154.263.907**	**13.300.189.287**

37.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

37.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng tổn thất hợp đồng rủi ro lớn	12.033.170.384	5.854.251.462	6.178.918.922	(11.942.756)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	561.683.820	741.101.864	(179.418.044)	(4.939.245.989)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***12.594.854.204***	***6.595.353.326***		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			***5.999.500.878***	***(4.951.188.745)***

38. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty VCTD	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026
Công ty Viwaseen	Công ty con đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước *("Công ty Waseco")*	Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Viwaseen6 *("Công ty Viwaseen 6")*	Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là bên liên quan khác
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất *("Công ty Vinaconex D&I")*	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco *("Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco")*	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Giấy Thượng Đình	Công ty liên kết trực tiếp từ ngày 12 tháng 6 năm 2026
Công ty Aegis	Công ty liên kết trực tiếp từ ngày 21 tháng 4 năm 2026
Công ty TNHH An Quý Hưng *("Công ty An Quý Hưng")*	Bên liên quan khác
Công ty TNHH T'Hospital *("Công ty T'Hospital")*	Bên liên quan khác
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp
Ông Nguyễn Xuân Tùng	Bên liên quan khác
Bà Đỗ Thị Thanh	Bên liên quan khác

Danh sách các công ty con sở hữu trực tiếp và sở hữu gián tiếp được trình bày tại Thuyết minh số 1.

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	272.353.190.802	426.982.423.374
		Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	20.094.061.072	46.665.348.904
		Vay	85.000.000.000	-
		Trả nợ vay	118.000.000.000	79.239.066.266
		Lãi vay phải trả	6.711.504.797	62.305.786
		Cho vay	-	192.760.933.734
		Thu tiền cho vay	-	150.000.000.000
		Lãi cho vay	-	3.721.834.249
		Thu nhập từ cổ tức	-	14.700.000.000
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Trả nợ vay	215.000.000.000	50.000.000.000
		Vay	185.000.000.000	320.000.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	29.657.155.424	417.606.990
		Lãi vay phải trả	14.848.797.260	37.567.154.303
		Lãi cho vay	464.153.425	464.153.425
		Thu nhập từ cổ tức	-	173.000.000.000
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	82.289.965.687	-
		Cấn trừ gốc vay	70.065.928.701	-
		Vay	25.000.000.000	25.000.000.000
		Cấn trừ công nợ	12.224.036.986	-
		Lãi vay phải trả	5.820.727.365	3.533.452.053
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty con sở hữu trực tiếp	Góp vốn	-	17.602.000.000
Công ty Viwaco	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	29.376.000.000	19.584.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ xây lắp	35.754.574	2.549.356.600
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	Vay	55.000.000.000	6.000.000.000
		Lãi vay phải trả	14.465.753.426	175.660.274
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	16.693.381.870	24.510.515.170
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	15.351.375.000	16.955.250.000
		Cấn trừ công nợ	2.405.000.000	2.709.534.247
		Lãi vay phải trả	1.768.673.972	1.192.616.438
Công ty VCTD	Công ty liên kết trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	6.300.000.000	6.300.000.000
		Lãi vay phải trả	3.414.344.329	3.414.344.329
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	54.000.000.000	25.000.000.000
		Lãi vay phải trả	1.467.168.966	319.120.117
		Cấn trừ gốc vay với cổ tức nhận được	-	39.997.576.000
		Thu nhập từ cổ tức	-	39.997.576.000
Công ty T'Hospital	Bên liên quan khác	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	231.863.516.673	-

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng tiền	233.452.645.496	216.163.690.000
		Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	216.163.690.000
		Vay	250.000.000.000	-
		Trả nợ vay	150.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	2.493.178.082	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp	Vay	42.000.000.000	11.000.000.000
		Trả nợ vay	34.135.000.000	8.000.000.000
		Mua hàng hóa dịch vụ	1.792.739.448	1.813.414.911
		Lãi vay phải trả	1.171.490.436	946.055.754
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	497.272.728	50.000.000
		Cấn trừ gốc vay với cổ tức nhận được	-	6.865.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	-	6.865.000.000
Công ty Vineco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	97.236.939.362	223.873.962.720
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	5.527.874.755	42.360.675.343
		Mua tài sản	1.135.942.761	833.333.334
		Cấn trừ công nợ	35.440.657	12.630.706.111
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.498.966.323	15.744.552.026
		Thu nhập từ cổ tức	1.203.927.663	-
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết trực tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	9.872.933.491	-
		Thu nhập từ cổ tức	6.999.300.000	28.350.000.000
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.589.562.787	21.100.009.260
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	135.204.474	134.356.453
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	29.098.876.173	99.198.875.629
		Cấn trừ công nợ	256.387.500	155.267.407
Công ty Viwaseen	Công ty liên kết trực tiếp	Cho vay	5.557.418.383	-
Công ty Viwaseen 6	Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là bên liên quan khác	Cho vay	15.500.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Huy	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Trả nợ vay	300.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	8.284.931.507	-
Ông Nguyễn Hồng Dương	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Lãi vay phải trả	8.678.082.192	-
Công ty An Quý Hưng	Bên liên quan khác	Chuyển nhượng cổ phần Công ty Viwaseen	301.792.332.800	-
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Aegis	115.900.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Tùng	Bên liên quan khác	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Aegis	37.068.000.000	-
Bà Đỗ Thị Thanh	Bên liên quan khác	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Aegis	55.632.000.000	-

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

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

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

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

Ngoại trừ khoản vay và cho vay ngắn hạn có đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả còn lại tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 179.181.219.775 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: số dư dự phòng là 181.350.288.431 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
***Cho vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 6.1)*					
Công ty Vinaconex 4 (*)	Công ty con sở hữu trực tiếp	88.402.072.966	0,0	Năm 2009 và năm 2018	Tín chấp
Công ty Vinaconex 27 (*)	Công ty con sở hữu trực tiếp	16.794.421.501	0,0	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Tín chấp
Công ty Vinaconex 16	Công ty con sở hữu trực tiếp	12.176.411.868	9,5	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tín chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	13.487.342.467	7,8	Ngày 26 tháng 5 năm 2026	Tín chấp
Các bên liên quan khác		5.133.000.000	0,0 - 7,5	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 22 tháng 09 năm 2026	Tín chấp
Công ty Xi măng Cẩm Phả (lãi phải thu) (*)	Công ty liên kết trực tiếp	66.306.447.702	Không có	Đã quá hạn	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**202.299.696.334**			

(*) Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với toàn bộ số dư này.

***Cho vay dài hạn** (Thuyết minh số 6.1)*

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Viwaseen 6	Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là bên liên quan khác	15.500.000.000	12,0	Ngày 01 tháng 12 năm 2030	Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất tại phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng. Các quyền đòi nợ/khoản phải thu của Công ty Viwaseen 6
Công ty Vinaconex 17	Công ty con sở hữu trực tiếp	2.830.536.541	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tín chấp
Công ty Viwaseen	Công ty liên kết trực tiếp	1.557.418.383	7,5	Ngày 11 tháng 2 năm 2034	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**19.887.954.924**			

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
***Đầu tư ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*				
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026	Hợp tác kinh doanh	-	34.130.062.013
TỔNG CỘNG			**-**	**34.130.062.013**
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 8.1)*				
Công ty T'Hospital	Bên liên quan khác	Doanh thu xây lắp	146.842.505.854	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp	Doanh thu xây lắp	8.896.727.466	8.467.976.637
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Doanh thu xây lắp	3.880.759.341	3.925.030.286
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	2.444.922.820	10.207.736.466
Các bên liên quan khác			2.586.252.328	29.026.067.099
TỔNG CỘNG			**164.651.167.809**	**51.626.810.488**
***Trả trước cho người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 8.2)*				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	116.321.279.346	113.062.575.027
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	81.706.495.717	307.149.187
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	42.763.118.191	51.010.584.797
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	26.837.820.281	26.136.580.737
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	19.837.824.294	18.114.943.844
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	1.220.492.694	48.473.750.427
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	2.007.161.482	1.883.486.648
TỔNG CỘNG			**290.694.192.005**	**260.989.070.667**
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu hộ, chi hộ từ hợp đồng liên danh của dự án xây lắp	60.399.184.067	59.602.741.978
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	28.259.347.227	18.945.773.440
TỔNG CỘNG			**108.658.531.314**	**78.548.515.418**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
***Phải trả người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 21.1)*				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	255.216.103.454	288.308.735.426
Công ty Vimeco	Công ty cô cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	132.346.826.094	141.608.542.307
Công ty Vinaconex 12	Công ty cô cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	28.666.808.525	34.056.737.818
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	22.385.095.735	12.123.659.256
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Thi công xây lắp	13.565.029.730	9.308.587.783
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	29.222.385.918	34.472.713.487
TỔNG CỘNG			**481.402.249.456**	**519.878.976.077**
***Phải trả cổ tức, lợi nhuận** (Thuyết minh số 22)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng tiền	233.452.645.496	-
TỔNG CỘNG			**233.452.645.496**	-
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 26)*				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Hợp tác đầu tư	500.000.000.000	500.000.000.000
		Lãi vay phải trả	60.985.228.460	40.667.253.791
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	64.181.504.566	37.085.861.632
TỔNG CỘNG			**625.166.733.026**	**577.753.115.423**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
***Vay dài hạn** (Thuyết minh số 27)*					
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	449.477.733.250	Ngày 30 tháng 6 năm 2027. Lãi trả hàng quý.	10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**449.477.733.250**			
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả		*273.999.733.250*			
Vay dài hạn		*175.478.000.000*			

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 27)*					
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	535.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 10 năm 2026 đến ngày 12 tháng 1 năm 2027. Lãi trả hàng tháng	5,5	Tín chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	407.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	5,5 - 7,0	Tín chấp
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	267.582.563.126	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	6,2 - 8,0	Tín chấp
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp	250.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại ngày 3 tháng 9 năm 2026	7,0	Tín chấp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con sở hữu trực tiếp	216.934.071.299	Từ ngày 17 tháng 7 năm 2026 đến ngày 14 tháng 8 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	3,8 - 5,5	Tín chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết trực tiếp	149.680.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	4,6	6.300.000 cổ phần công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và 9.686.000 cổ phần Tổng Công ty được sở hữu bởi cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	100.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được trả vào ngày 6 tháng 7 năm 2026	10,1	Tín chấp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con sở hữu trực tiếp	79.002.424.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2026 đến ngày 29 tháng 11 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	4,6 - 7,0	Tín chấp
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con sở hữu trực tiếp	41.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 8 năm 2026 đến ngày 15 tháng 9 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	6,2	Tín chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp	48.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2026 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng	6,2 - 7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**2.094.199.058.425**			

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Kỳ này	*Kỳ trước*
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 Tổng Giám đốc đến ngày 28 tháng 4 năm 2026	1.291.250.000	1.259.886.667
Ông Trần Đình Tuấn	Chủ tịch HĐQT từ ngày 13 tháng 2 năm 2026 đến ngày 5 tháng 5 năm 2026; Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	847.833.333	682.386.667
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT đến ngày 13 tháng 2 năm 2026 Thành viên HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2026 Phó Tổng Giám đốc	624.500.000	1.201.386.667
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2026 Phó Tổng Giám đốc	514.500.000	1.057.553.333
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2026 Phó Tổng Giám đốc	858.583.333	-
Ông Lê Minh Tú	Thành viên độc lập HĐQT	260.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	-	220.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	-	1.076.886.667
Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc từ ngày 28 tháng 4 năm 2026; Phó Tổng Giám đốc từ ngày 27 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 4 năm 2026	801.352.563	-
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.217.667.000	1.031.867.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	880.333.333	715.386.667
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc	851.333.333	-
TỔNG CỘNG		**8.145.352.895**	**7.306.373.668**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát	1.110.921.667	1.214.383.291

39. CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

39. CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	58.839.429.204	42.786.164.306
Trên 1 đến 5 năm	81.846.872.012	70.493.244.350
Trên 5 năm	46.537.831.614	46.689.267.177
TỔNG CỘNG	**187.224.132.830**	**159.968.675.833**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với tổng số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.205 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

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

				Cam kết góp vốn của Tổng Công ty	
STT	*Tên đơn vị nhận đầu tư*	*Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số tiền (VND)*	*Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026*
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	600.000.000.000	582.398.000.000
2	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	133.192.500.000	93.053.818.270
3	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000	10.200.000.000
4	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			**748.392.500.000**	**690.651.818.270**

Sự kiện liên quan đến các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2026, Tổng Công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công an về việc bắt bị can để tạm giam hai cá nhân là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa nhận được các thông tin bổ sung hoặc kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo đó, chưa ghi nhận các ảnh hưởng (nếu có) phát sinh từ sự kiện này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.

39. CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Sự kiện liên quan đến kết luận của Thanh tra Chính phủ về dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1

Tổng Công ty là một trong các nhà thầu thực hiện thi công một số gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1 ("Dự án Long Thành"). Vào ngày 28 tháng 7 năm 2026, Thanh tra Chính phủ đã công bố trên trang thông tin điện tử Thông báo số 2608/TB-TTCP thông báo kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật đối với Dự án Long Thành. Theo Thông báo này, Thanh tra Chính phủ đã ghi nhận các thiếu sót, vi phạm trong việc thực hiện trình tự, thủ tục chủ đầu tư phê duyệt dự án, nguồn vốn và việc thực hiện một số gói thầu của Dự án Long Thành cũng như đưa ra các kiến nghị cho các Cơ quan Nhà nước và chủ đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa nhận được thông tin chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên, và theo đó, Tổng Công ty chưa có đủ cơ sở để đánh giá ảnh hưởng (nếu có) phát sinh từ sự việc này đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.

40. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	38.075	993.998.774	38.147	999.564.038
JPY	694.841	109.791.827	708.044	117.117.558
EUR	-	-	186	5.682.625
TỔNG CỘNG		**1.103.790.601**		**1.122.364.221**

41. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	1.115.324.160.676	(15.647.174.366)	1.099.676.986.310
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.198.525.008.445	(6.198.525.008.445)	-
Phải thu ngắn hạn khác (*)	1.789.666.979.677	(1.241.923.804.402)	547.743.175.275
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	2.280.597.086.257	7.358.767.742.226	9.639.364.828.483
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(219.366.981.303)	(219.366.981.303)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	81.609.118.743	81.609.118.743
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	-	(33.014.560.896)	(33.014.560.896)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(450.294.888.504)	252.381.542.199	(197.913.346.305)
Tài sản ngắn hạn khác	70.855.851.384	15.647.174.366	86.503.025.750
Phải thu về cho vay dài hạn	3.524.213.050	(3.524.213.050)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	3.596.164.928	3.596.164.928
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.236.542.994	3.236.542.994
Chi phí phải trả ngắn hạn	797.252.908.365	(36.528.190.064)	760.724.718.301
Phải trả ngắn hạn khác	1.138.335.672.200	(3.236.542.994)	1.135.099.129.206
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.835.924.430.593	276.000.000.000	6.111.924.430.593
Dự phòng phải trả ngắn hạn	35.942.650.822	36.528.190.064	72.470.840.886
Phải trả dài hạn khác	777.773.733.250	(589.477.733.250)	188.296.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	527.685.428.970	313.477.733.250	841.163.162.220
Vốn khác của chủ sở hữu	-	86.410.010.285	86.410.010.285
Nguồn kinh phí	86.410.010.285	(86.410.010.285)	-

	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	4.396.575.514.371	(16.146.591.423)	4.380.428.922.948
Chi phí bán hàng	-	16.086.877.644	16.086.877.644
Chi phí quản lý doanh nghiệp	94.188.535.612	59.713.779	94.248.249.391

(*) Chủ yếu liên quan đến việc phân loại lại các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, lãi dự thu và các khoản phải thu khác của hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các tài khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác sang tài khoản Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

42. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Như được trình bày tại Thuyết minh số 30.1, vào ngày 20 tháng 7 năm 2026, Tổng Công ty hoàn thành việc phát hành bổ sung 51.707.909 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Tổng Công ty cũng đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 đề ngày 10 tháng 8 năm 2026, trong đó vốn điều lệ của Tổng Công ty được điều chỉnh tăng lên thành 6.981.782.450.000 VND.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Hưng Hoa	Nguyễn Thị Thúy Hồng	Nguyễn Xuân Đông

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