

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



VINACONEX 25

Ký số bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25
Chi tiết chứng thư: E=tuanm@vinaconex25.com.vn, UID=MST:4000378261, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25, S=Bà Nà, C=VN
Thời gian ký: 27/08/2026, 00:07:25



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 57

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 17 vào ngày 17 tháng 10 năm 2025:

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Phát triển và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch	
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026
Ông Nguyễn Anh Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Hợp	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 Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ngày 26 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Trung



Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 12818041/69547458/LR-HN

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

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Mạnh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.407.271.869.693	1.325.697.653.154
I. Tiền	110		51.157.132.075	50.091.738.553
1. Tiền	111	4	51.157.132.075	50.091.738.553
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		198.660.701.459	159.840.246.052
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	198.660.701.459	159.840.246.052
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		554.089.524.782	569.670.251.936
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	431.204.996.607	482.203.496.331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	80.858.998.241	37.608.393.614
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	90.057.029.506	85.556.954.184
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(48.031.499.572)	(35.698.592.193)
IV. Hàng tồn kho	140	9	588.562.973.640	531.172.088.438
1. Hàng tồn kho	141		588.562.973.640	531.172.088.438
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		14.801.537.737	14.923.328.175
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	14	5.196.076.451	6.894.319.465
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		9.058.757.370	8.029.008.710
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		546.703.916	-

118
IG T
NHH
& Y
TN
HỒ

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		84.537.028.750	82.259.491.936
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		16.176.255.220	12.959.903.143
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	16.176.255.220	12.959.903.143
II. Tài sản cố định	220		31.584.248.919	32.689.182.820
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	10.856.981.133	13.225.236.579
Nguyên giá	222		167.928.731.011	167.928.731.011
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(157.071.749.878)	(154.703.494.432)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	19.323.267.786	18.059.946.241
Nguyên giá	225		25.419.016.834	22.246.528.618
Giá trị khấu hao lũy kế	226		(6.095.749.048)	(4.186.582.377)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	1.404.000.000	1.404.000.000
Nguyên giá	228		1.849.850.000	1.849.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.850.000)	(445.850.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		7.965.753.280	2.175.922.187
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	7.965.753.280	2.175.922.187
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	16	162.250.000	162.250.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		5.162.250.000	5.162.250.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	270		28.648.521.331	34.272.233.786
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	14	27.570.502.340	34.272.233.786
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.078.018.991	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.491.808.898.443	1.407.957.145.090

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	280.739.184.172	291.118.008.974
1. Vốn cổ phần đã phát hành	411		240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.000.000.000	240.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		6.473.350.000	6.473.350.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.136.363.316	16.136.363.316
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18.129.470.856	28.508.295.658
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	420a		4.508.295.658	8.463.729.401
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		13.621.175.198	20.044.566.257
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.491.808.898.443	1.407.957.145.090

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông





Nguyễn Văn Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	922.876.820.162	720.504.964.777
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	25.1	922.876.820.162	720.504.964.777
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	835.899.922.655	654.629.281.791
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		86.976.897.507	65.875.682.986
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.3	6.548.838.019	1.381.898.604
7. Chi phí tài chính	23	27	9.327.411.213	8.404.740.128
Trong đó: Chi phí đi vay	24		9.327.411.213	8.404.740.128
8. Chi phí bán hàng	25	28	34.127.257.268	22.524.773.090
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	30.078.427.842	23.894.043.134
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		19.992.639.203	12.434.025.238
11. Thu nhập khác	31		1.703.594.553	648.116.982
12. Chi phí khác	32	29	3.530.964.259	63.676.861
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.827.369.706)	584.440.121



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		18.165.269.497	13.018.465.359
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	5.622.113.290	2.790.126.033
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	31	(1.078.018.991)	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		13.621.175.198	10.228.339.326
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	33	13.621.175.198	10.228.339.326
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	33	-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	568	426
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	33	568	426

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

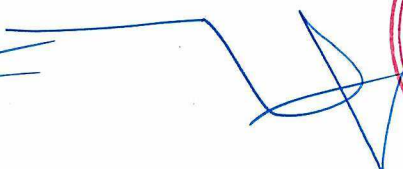
NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông



Nguyễn Văn Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		18.165.269.497	13.018.465.359
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		4.100.033.240	3.875.207.579
- Các khoản dự phòng	03		14.122.373.251	10.625.671.039
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(6.548.838.019)	(2.429.237.207)
- Chi phí đi vay	06	27	9.327.411.213	8.404.740.128
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		39.166.249.182	33.494.846.898
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.433.504.129	30.375.217.121
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(57.213.496.325)	(53.165.671.135)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(81.450.885.808)	5.789.976.819
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.399.974.460	(7.215.683.632)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(15.754.516.627)	(12.981.262.025)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.033.500.675)	(3.070.744.156)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(112.452.671.664)	(6.773.320.110)
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		(2.542.846.063)	(1.138.789.784)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.047.338.603
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.587.286.125)	(3.349.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.738.990.907	1.303.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.931.353.756	2.584.803.970
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(39.459.787.525)	447.352.789

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		514.134.726.031	462.995.085.469
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(358.827.521.620)	(448.215.328.813)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.329.351.700)	(978.600.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.311.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		152.977.852.711	13.786.845.156
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.065.393.522	7.460.877.835
Tiền đầu kỳ	60		50.091.738.553	29.077.569.847
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	51.157.132.075	36.538.447.682

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông





Nguyễn Văn Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 17 vào ngày 17 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Phát triển và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty căn cứ theo thời gian thi công của các công trình xây lắp và các dự án kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 551 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 593).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 2 chi nhánh như sau:

STT	Tên chi nhánh	Tổ chức kế toán	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1	Chi nhánh Vật liệu xây dựng Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Hạch toán phụ thuộc	Thành phố Đà Nẵng	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
2	Chi nhánh Bất động sản Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán phụ thuộc	Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, công ty có 01 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0), trong đó:

- ▶ Công ty TNHH Một Thành viên Vật liệu xây dựng Vinaconex 25

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0402322920 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09 tháng 02 năm 2026. Công ty TNHH Một Thành viên Vật liệu xây dựng Vinaconex 25 có trụ sở chính tại thôn Hòa Đông, xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty TNHH Một Thành viên Vật liệu xây dựng Vinaconex 25 là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Hình thức nhật ký chứng từ.

2.3. Kỳ báo cáo

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

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

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất 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 liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi 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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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 36.

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn không bị hạn chế sử dụng.

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

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

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

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.

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

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang thuộc hoạt động xây lắp - Chi phí phải trả cho thầu phụ, giá vốn nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị và lao động trực tiếp cộng với 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.

Thành phẩm và bán thành phẩm thuộc hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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



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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dư phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có của 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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



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

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

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

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 Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành 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").

08118
CÔNG TY
TNHH
BT & Y
ỆT NA
HỒ HỒ

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

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

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

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, vật kiến trúc	5 - 31 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	3 năm

3.9 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ 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.

3.10 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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 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 năm 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 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.

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

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.15 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 các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

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.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.17 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. 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.

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

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

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

3.18 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 hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm 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 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.



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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Nhóm 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
- ▶ Nhóm 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.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

302-C
TY
H
YOUN
IAM
Chín

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

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

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc cung cấp dịch vụ xây lắp, hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông, hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác của Nhóm Công ty trong kỳ.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

3.22 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 kỳ 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 hợp nhất của Nhóm công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	1.445.969.644	1.551.361.865
Tiền gửi không kỳ hạn	49.711.162.431	48.540.376.688
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam	31.414.339.992	28.389.320.244
- Ngân hàng TMCP Công thương Chi nhánh Nam Đà Nẵng	8.565.553.675	-
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	9.731.268.764	20.151.056.444
TỔNG CỘNG	51.157.132.075	50.091.738.553

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Tiền gửi có kỳ hạn Ngân hàng VIB					
Chi nhánh Đà Nẵng khoản số 01	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn Ngân hàng VIB					
Chi nhánh Đà Nẵng khoản số 02	35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng					
BIDV Quảng Nam khoản số 01	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng					
BIDV Quảng Nam khoản số 02	-	-	-	30.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn khác	108.660.701.459	108.660.701.459	-	39.840.246.052	-
TỔNG CỘNG	198.660.701.459	198.660.701.459	-	159.840.246.052	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền gửi này có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,90%/năm đến 8,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,90%/năm đến 6,70%/năm).

Công ty đã sử dụng một số khoản tiền gửi với tổng số dư 59 tỷ làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.



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

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Đơn vị tính: VND				
Phải thu từ khách hàng	425.331.537.491	-	470.561.417.016	-
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng Điểm	81.991.727.800	-	81.991.727.800	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp Đà Nẵng	39.147.238.282	-	66.716.087.946	-
- Các khách hàng khác	304.192.571.409	(45.926.503.397)	321.853.601.270	(33.593.596.078)
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.873.459.116	-	11.642.079.315	-
TỔNG CỘNG	431.204.996.607	(45.926.503.397)	482.203.496.331	(33.593.596.078)
	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Phải thu từ khách hàng	424.730.209.241			
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng Điểm	81.991.727.800	-	81.991.727.800	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp Đà Nẵng	39.147.238.282	-	66.716.087.946	-
- Các khách hàng khác	304.192.571.409	(45.926.503.397)	321.853.601.270	(33.593.596.078)
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.873.459.116	-	11.642.079.315	-
TỔNG CỘNG	431.204.996.607	(45.926.503.397)	482.203.496.331	(33.593.596.078)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
Đơn vị tính: VND				
Công ty TNHH Sản xuất Cấu kiện Công nghệ cao Viết Hải	5.687.103.000		4.130.528.000	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Thanh Hải	-		3.948.674.071	
Trả trước cho người bán khác	75.171.895.241		29.529.191.543	
TỔNG CỘNG	80.858.998.241		37.608.393.614	
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(678.420.315)		(678.420.315)	

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

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

7. PHẢI THU KHÁC

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
Ngắn hạn				
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	71.119.829.149	-	69.026.597.941	-
Ký quỹ, ký cược	6.255.884.116	-	6.219.871.329	-
Các khoản tạm ứng lương và chi phí triển khai dự án cho nhân viên	5.489.378.056	-	4.285.178.871	-
Phải thu ngắn hạn khác	7.191.938.185	(1.426.575.800)	6.025.306.043	(1.426.575.800)
TỔNG CỘNG	90.057.029.506	(1.426.575.800)	85.556.954.184	(1.426.575.800)
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	10.460.000.000	-	10.460.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	5.716.255.220	-	2.499.903.143	-
TỔNG CỘNG	16.176.255.220	-	12.959.903.143	-

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

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

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Dana HomeLand	21.185.256.566	874.119.760	20.274.970.106	9.944.352.433
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	9.080.246.558	-	9.080.246.558	3.911.556.720
Các đối tượng khác	24.655.500.178	6.015.383.970	25.251.098.933	5.051.814.251
TỔNG CỘNG	54.921.003.302	6.889.503.730	54.606.315.597	18.907.723.404

Ngoài các khoản phải thu trên, Công ty có các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán với tổng giá trị khoảng 67 tỷ VND (Giá trị có thể thu hồi: 67 tỷ VND).

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.940.385.800	-	15.447.672.249	-
Công cụ, dụng cụ	2.391.488.719	-	2.466.686.848	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là dự án bất động sản	391.675.311.929	-	360.980.511.969	-
Trong đó:				
- Khu đô thị Thiên Ân	373.183.986.528	-	343.934.434.832	-
- Khu dân cư Ngân Cầu	18.491.325.401	-	17.046.077.137	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các công trình xây lắp	180.529.002.674	-	151.286.026.587	-
Thành phẩm	6.421.497	-	730.689.912	-
Hàng hóa	20.363.021	-	260.500.873	-
TỔNG CỘNG	588.562.973.640	-	531.172.088.438	-

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

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	25.912.143.843	41.213.338.766	100.139.404.801	663.843.601	167.928.731.011
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	25.912.143.843	41.213.338.766	100.139.404.801	663.843.601	167.928.731.011
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	14.640.092.041	25.708.128.250	88.619.374.016	304.843.601	129.272.437.908
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	19.748.597.367	38.913.886.423	95.736.167.041	304.843.601	154.703.494.432
- Khấu hao trong kỳ	464.171.205	1.237.754.515	632.001.489	34.328.237	2.368.255.446
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	20.212.768.572	40.151.640.938	96.368.168.530	339.171.838	157.071.749.878
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	6.163.546.476	2.299.452.343	4.403.237.760	359.000.000	13.225.236.579
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	5.699.375.271	1.061.697.828	3.771.236.271	324.671.763	10.856.981.133
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp	2.511.682.618	1.311.342.271	136.180.332	-	3.959.205.221

Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.



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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	21.241.898.988	1.004.629.630	22.246.528.618
Tăng trong kỳ	3.172.488.216	-	3.172.488.216
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	24.414.387.204	1.004.629.630	25.419.016.834
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.785.960.807	400.621.570	4.186.582.377
- Khấu hao trong kỳ	1.824.982.429	84.184.242	1.909.166.671
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	5.610.943.236	484.805.812	6.095.749.048
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	17.455.938.181	604.008.060	18.059.946.241
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	18.803.443.968	519.823.818	19.323.267.786

Chi tiết danh mục các TSCĐ thuê tài chính hiện hữu trong kỳ có giá trị nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản thuê tài chính trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
TSCĐ thuê tài chính đang hiện hữu		
Máy đào bánh xích Komatsu PC200-10M0	2.435.185.185	2.435.185.185
Máy ủi Komatsu D39EX-22	2.907.407.407	2.907.407.407
Ô tô bơm bê tông 59m nhãn hiệu SITRAK	3.172.488.216	-

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	445.850.000	445.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp	1.404.000.000	-	1.404.000.000

Công ty sử dụng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

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

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 6,74 tỷ VND (kỳ trước: 4,61 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng để đầu tư hình thành tài sản thuộc Dự án Khu đô thị Thiên Ân. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 8,0% (2025: 7,5%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản thuộc Dự án Khu đô thị Thiên Ân. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng.

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.136.719.495	5.366.215.984
Chi phí khác	1.059.356.956	1.528.103.481
TỔNG CỘNG	5.196.076.451	6.894.319.465
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.552.739.738	18.192.818.175
Chi phí thi công, khai thác mỏ đất	7.772.079.239	9.846.947.376
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	5.429.654.493	6.023.110.152
Chi phí khác	816.028.870	209.358.083
TỔNG CỘNG	27.570.502.340	34.272.233.786

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25	6.687.469.645	1.188.066.964
Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25	949.295.570	949.295.570
Dự án khác	328.988.065	38.559.653
TỔNG CỘNG	7.965.753.280	2.175.922.187

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Đơn vị tính: VND		
	Số cuối kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	162.250.000	-	(*)
TỔNG CỘNG	5.162.250.000	(5.000.000.000)	(*)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty nêu trên do cổ phiếu của đơn vị này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

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

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	22.565.750.869	22.565.750.869	17.980.136.417	17.980.136.417
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Trung Gia	15.155.042.400	15.155.042.400	21.660.989.850	21.660.989.850
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư xây dựng	-	-	23.619.809.389	23.619.809.389
Phải trả người bán khác	190.086.427.370	190.086.427.370	220.112.419.258	220.112.419.258
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	1.891.454.566	1.891.454.566
TỔNG CỘNG	227.807.220.639	227.807.220.639	285.264.809.480	285.264.809.480

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bệnh viện C Đà Nẵng	84.087.803.205	85.960.113.351
Trường Đại học FPT	-	51.492.499.800
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	37.904.513.000	44.486.972.000
Công ty TNHH Giáo dục FPT	40.553.044.000	-
Ban Quản lý dự án ODA - Đại học Đà Nẵng	27.239.764.799	-
Người mua trả tiền trước khác	38.092.736.756	54.568.231.218
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	32.502.401.756	35.907.379.863
TỔNG CỘNG	260.380.263.516	272.415.196.232

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

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

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC

Đơn vị tính: VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
2026	(*)	24.000.000.000	-
2008 - 2023	(**)	188.859.061	188.859.061
TỔNG CỘNG		24.188.859.061	188.859.061
Trong đó:			
Trong thời hạn chi trả		24.188.859.061	188.859.061
Quá thời hạn chi trả		-	-

(*) Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Tờ trình số 183TTR/2026/VC25-HĐQT ngày 28/03/2026. Không muộn hơn 6 tháng kể từ ngày kết thúc đại hội đồng cổ đông thường niên.

(**) Đây là các khoản chi trả cổ tức của cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu không thông qua sản lưu ký chứng khoán. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các cổ đông chưa đến nhận phần cổ tức này.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cần trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	4.310.798.592	76.987.126.919	(81.155.974.164)	141.951.347
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31)	7.563.218.883	6.453.928.770	(9.033.500.675)	4.983.646.978
Thuế thu nhập cá nhân	38.698.015	2.093.939.264	(2.132.637.279)	-
Thuế tài nguyên	227.145.874	2.822.218.347	(2.111.616.780)	937.747.441
Phí bảo vệ môi trường	67.186.766	877.642.147	(767.342.269)	177.486.644
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	77.028.870	2.475.997.935	(760.620.211)	1.792.406.594
Các loại thuế khác	822.782.855	-	(753.848.855)	68.934.000
TỔNG CỘNG	13.106.859.855	91.710.853.382	(96.715.540.233)	8.102.173.004

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

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp	12.306.694.248	20.778.444.770
Chi phí lãi vay phải trả	658.106.000	321.979.000
TỔNG CỘNG	12.964.800.248	21.100.423.770

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận tiền đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	172.891.475.097	163.694.939.664
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Các khoản phải trả khác	5.323.370.762	4.818.647.006
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	597.908.571	394.939.390
TỔNG CỘNG	181.716.521.419	171.812.293.049

(*) Bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Thiên Ân tại phường Điện Nam Đông và phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Các đối tác cá nhân cũng có quyền được mua đất của dự án nếu có nhu cầu.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	11.763.515.148	3.157.735.634	(1.820.308.350)	10.426.087.864
TỔNG CỘNG	11.763.515.148	3.157.735.634	(1.820.308.350)	10.426.087.864



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

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	275.650.990.079	275.650.990.079	537.845.484.142	393.101.279.731	420.395.194.490	420.395.194.490	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	4.281.828.400	4.281.828.400	4.454.701.700	2.329.351.700	6.407.178.400	6.407.178.400	
TỔNG CỘNG	279.932.818.479	279.932.818.479	542.300.185.842	395.430.631.431	426.802.372.890	426.802.372.890	
Vay dài hạn							
Nợ thuế tài chính (Thuyết minh số 23.2)	12.266.932.400	12.266.932.400	10.563.000.000	4.454.701.700	18.375.230.700	18.375.230.700	
TỔNG CỘNG	12.266.932.400	12.266.932.400	10.563.000.000	4.454.701.700	18.375.230.700	18.375.230.700	

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

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngắn hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2026 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	218.517.391.011	Kỳ hạn vay từ 7 đến 9 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 3 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	8,7% - 9,5%	Trụ sở, một số tòa nhà làm việc, quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị thi công của Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	25.987.282.865	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	8,8%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng	111.154.601.123	Kỳ hạn vay 5 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 2 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	8,5% - 9,5%	Quyền đòi nợ các khoản phải thu hình thành từ các công trình do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng	20.000.000.000	Kỳ hạn vay 5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	10,5% - 12,1%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng	23.700.000.000	Kỳ hạn vay 5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	10,49% - 10,72%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng	200.000.000	Kỳ hạn vay 5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	11,1%	Các hợp đồng tiền gửi tại SeABank và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng với các chủ đầu tư chiến lược và các công ty thuộc Tập đoàn FPT.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Quảng Nam	20.835.919.491	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	9,5%	Quyền đòi nợ phát sinh từ công trình xây dựng do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
TỔNG CỘNG				
	420.395.194.490			

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

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Nợ thuế tài chính

Công ty thuế phương tiện vận tải và máy móc thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV- SuMi TRUST với thời hạn thuê đảo hạn từ năm 2028 đến năm 2031 và lãi suất từ 8,4% đến 9,6%/năm. Các tài sản thuê này được đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả về thuế tài chính và Công ty có quyền chọn mua lại các tài sản này tại các tài sản này tại thời điểm kết thúc thời hạn thuê theo điều khoản trên hợp đồng.

Vào 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:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	
Dưới 1 năm	8.405.059.197	1.997.880.797	6.407.178.400	5.317.031.120	4.281.828.400
Từ 1 đến 5 năm	20.982.082.255	2.606.851.555	18.375.230.700	13.591.912.056	12.266.932.400
TỔNG CỘNG	29.387.141.452	4.604.732.352	24.782.409.100	18.908.943.176	16.548.760.800

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	8.463.729.401	271.073.442.717
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.228.339.326	10.228.339.326
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	18.692.068.727	281.301.782.043
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	28.508.295.658	291.118.008.974
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	13.621.175.198	13.621.175.198
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	18.129.470.856	280.739.184.172

(*) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Tờ trình số 183TT/2026/VC25-HĐQT ngày 28/3/2026 chỉ cổ tức theo tỷ lệ 10% cho các cổ đông số tiền 24.000.000.000 VND

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	170.686.000.000	71,12%	170.686.000.000	71,12%
Các cổ đông khác	69.314.000.000	28,88%	69.314.000.000	28,88%
TỔNG CỘNG	240.000.000.000	100%	240.000.000.000	100%

24.3 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 cổ phần đã góp	240.000.000.000	240.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	240.000.000.000	240.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	240.000.000.000	240.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố (i)	24.000.000.000	-

- (i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Tờ trình số 183TTtr/2026/VC25-HĐQT ngày 28/3/2026 chi cổ tức theo tỷ lệ 10% cho các cổ đông số tiền 24.000.000.000 VND.

24.4. Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã cổ phiếu là VCC.

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	922.876.820.162	720.504.964.777
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	594.731.840.934	501.307.742.626
Doanh thu bán thành phẩm	328.144.979.228	219.197.222.151
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	922.876.820.162	720.504.964.777
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	909.139.302.044	689.469.913.853
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	13.737.518.118	31.035.050.924

25.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ dịch vụ xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng đang thực hiện 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	30.774.589.209	45.846.706.890
Doanh thu xây dựng được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	563.957.251.725	455.461.035.736
TỔNG CỘNG	594.731.840.934	501.307.742.626
Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán	3.059.030.053.798	2.829.515.086.796

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	6.467.181.769	1.291.711.104
Thu nhập về hoạt động góp vốn liên doanh	81.656.250	90.187.500
TỔNG CỘNG	6.548.838.019	1.381.898.604



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

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	566.669.474.527	472.281.248.169
Giá vốn bán thành phẩm	269.230.448.128	182.348.033.622
TỔNG CỘNG	835.899.922.655	654.629.281.791

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	9.327.411.213	8.404.740.128
TỔNG CỘNG	9.327.411.213	8.404.740.128

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	7.074.078.810	5.867.457.701
Chi phí vận chuyển	19.435.336.691	11.937.936.647
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	2.677.666.555	2.209.243.663
Chi phí khấu hao	995.231.283	1.193.198.376
Chi phí bảo hành	2.529.489.038	340.322.850
Chi phí khác	1.415.454.891	976.613.853
TỔNG CỘNG	34.127.257.268	22.524.773.090
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	10.480.845.899	8.497.580.628
Chi phí khấu hao	375.307.228	125.419.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.605.879.670	2.054.076.283
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	12.332.907.379	10.728.222.934
Chi phí khác	5.283.487.666	2.488.743.840
TỔNG CỘNG	30.078.427.842	23.894.043.134

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

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

29. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác		
Các khoản phạt	956.960.860	-
Chi phí thi hành án	1.600.806.313	-
Các khoản khác	973.197.086	63.676.861
TỔNG CỘNG	3.530.964.259	63.676.861

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên vật liệu	617.862.069.286	550.604.344.094
Chi phí nhân công	195.087.857.193	129.004.933.940
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	4.100.033.240	4.104.992.494
Chi phí phát triển dự án bất động sản	17.237.340.093	9.678.519.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.378.978.830	39.035.393.655
Chi phí khác	43.681.411.922	23.283.673.130
TỔNG CỘNG	959.347.690.564	755.711.856.489

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.622.113.290	2.790.126.033
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.078.018.991)	-
TỔNG CỘNG	4.544.094.299	2.790.126.033

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.165.269.497	13.018.465.359
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.633.053.900	2.603.693.072
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng được khấu trừ theo nghị định	-	125.735.077
Các khoản phạt	178.392.172	12.735.384
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	721.566.198	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	210.638.467	66.000.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(16.329.050)	(18.037.500)
Công nợ không phải trả theo thanh tra thuế đã nộp thuế	(183.227.388)	-
Chi phí thuế TNDN	4.544.094.299	2.790.126.033

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại (“chi phí lãi vay chưa được trừ”) sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Năm chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2026
2021	2026	(i)	4.384.724.663	-	-	4.384.724.663
2022	2027	(i)	1.673.258.115	-	-	1.673.258.115
2023	2028	(i)	5.396.857.409	-	-	5.396.857.409
2024	2029	(i)	4.198.466.540	-	-	4.198.466.540
2025	2030	(i)	628.675.385	-	-	628.675.385
TỔNG CỘNG			16.281.982.112	-	-	16.281.982.112

- (i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.



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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Cùng chung cổ đông chính
Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(Xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp/ bê tông thương phẩm	16.693.361.870	25.076.984.664
	Ứng trước tiền thi công xây lắp	-	7.819.808.841
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	-	25.102.476.388
	Ứng trước tiền thi công xây lắp	1.973.126.700	41.377.403.304
	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	4.307.114.879	3.587.956.876
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	-	2.370.109.384

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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Các nghiệp vụ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ. Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	5.873.459.116	11.642.079.315
TỔNG CỘNG			5.873.459.116	11.642.079.315

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

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

32. 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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</i>				
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	-	447.100.074
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	-	1.444.354.492
TỔNG CỘNG			-	1.891.454.566
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền vật tư, thiết bị, thi công xây lắp	26.837.729.716	28.136.580.737
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước tiền thi công xây lắp	5.664.672.040	7.770.799.126
TỔNG CỘNG			32.502.401.756	35.907.379.863
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phí bảo lãnh thầu xây dựng	597.908.571	394.939.390
TỔNG CỘNG			597.908.571	394.939.390

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

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

32. 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”), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	419.307.693	393.307.692
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	300.076.923	275.653.847
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	300.076.923	285.269.231
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	300.076.923	290.076.924
Ông Nguyễn Đức Quang	Kế toán trưởng	300.076.923	290.076.924
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	-	-
Ông Nguyễn Anh Cường	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	-	-
TỔNG CỘNG		2.279.615.385	2.194.384.618

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

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.621.175.198	10.228.339.326
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.621.175.198	10.228.339.326
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	13.621.175.198	10.228.339.326

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	24.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	24.000.000	24.000.000

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	568	426
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	568	426

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

02-C
TY
I
OUN
AM
CH

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Nhóm Công ty có các bộ phận kinh doanh chính sau:

- ▶ Hoạt động xây lắp;
- ▶ Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông; và
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.



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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	594.731.840.934	328.144.979.228	-	-	922.876.820.162
Doanh thu giữa các bộ phận	-	26.399.202.542	-	(26.399.202.542)	-
Tổng doanh thu	594.731.840.934	354.544.181.770	-	(26.399.202.542)	922.876.820.162
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	28.062.366.407	24.787.273.832	-	-	52.849.640.239
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(34.684.370.742)
Lợi nhuận thuần trước thuế					18.165.269.497
Chi phí thuế TNDN					(4.544.094.299)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					13.621.175.198
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	617.697.375.945	130.006.670.839	489.478.607.751	(5.353.839.626)	1.231.828.814.909
Tài sản không phân bổ (ii)					259.980.083.534
Tổng tài sản					1.491.808.898.443
Nợ phải trả bộ phận	511.828.053.532	106.799.005.055	177.401.300.820	(5.353.839.626)	790.674.519.781
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					420.395.194.490
Tổng nợ phải trả					1.211.069.714.271

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	501.307.742.626	219.197.222.151	-	-	720.504.964.777
Doanh thu giữa các bộ phận	-	17.754.337.580	-	(17.754.337.580)	-
Tổng doanh thu	501.307.742.626	236.951.559.731	-	(17.754.337.580)	720.504.964.777
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	26.648.637.185	14.664.738.289	-	-	41.313.375.474
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(28.294.910.115)
Lợi nhuận thuần trước thuế					13.018.465.359
Chi phí thuế TNDN					(2.790.126.033)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					10.228.339.326
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản và công nợ					1.198.890.750.297
Tài sản bộ phận	615.315.194.644	137.284.568.827	448.508.159.788	(2.217.172.962)	209.066.394.794
Tài sản không phân bổ (ii)					1.407.957.145.091
Tổng tài sản					841.188.146.037
Nợ phải trả bộ phận	564.117.689.338	111.436.642.725	167.850.986.936	(2.217.172.962)	275.650.990.079
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					1.116.839.136.116
Tổng nợ phải trả					

- (i) Thu nhập, chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản mục doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác, chi phí quản lý doanh nghiệp. chi phí tài chính và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm khoản mục tiền, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư tài chính.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm các khoản vay ngắn hạn ngân hàng.

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

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ TÀI SẢN TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư các dự án bất động sản

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân và Khu đô thị Ngân Cầu tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với tổng giá trị là khoảng 88 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến cam kết cải tạo, phục hồi môi trường sau khi kết thúc khai thác khoáng sản

Theo Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam. Công ty được UBND tiếp tục cấp quyền khai thác khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại mỏ đá Đông Hòa Vân, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam với thời hạn khai thác là 17 năm 3 tháng, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016. Theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 25 tháng 1 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt “Báo cáo đánh giá tác động môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường” của Dự án khai thác mỏ đá này. Công ty có nghĩa vụ cải tạo, phục hồi môi trường sau khi giấy phép khai thác hết hạn với số tiền ước tính là 1.367.167.600 VND (chưa tính yếu tố trượt giá).

Theo Giấy phép số 487/GP-SNNMT ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Nam, Công ty được SNNMT cấp quyền khai thác khoáng sản đất làm vật liệu xây dựng thông thường tại điểm mỏ TP-BS10, đồi Hồ Nước, thôn 6, xã Tiên Thọ, huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam với thời hạn khai thác là 3 năm 10 tháng, kể từ ngày 23 tháng 5 năm 2025. Theo Quyết định số 35/QĐ-STNMT ngày 17 tháng 1 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam về phê duyệt kết quả thẩm định “Báo cáo đánh giá tác động môi trường” của Dự án khai thác khoáng sản đất san lấp, xây dựng công trình tại điểm mỏ đất này, Công ty có nghĩa vụ cải tạo, phục hồi môi trường sau khi giấy phép khai thác hết hạn với số tiền ước tính là 3.448.327.996 VND (chưa tính yếu tố trượt giá).

001
CÔ
1
NST
/IE
PH

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số đầu kỳ (được trình bày lại)</i>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Đầu tư tài chính ngắn hạn	158.812.406.241	1.027.839.811	159.840.246.052
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	158.812.406.241	1.027.839.811	159.840.246.052
Các khoản phải thu ngắn hạn	570.698.091.747	(1.027.839.811)	569.670.251.936
Phải thu ngắn hạn khác	86.584.793.995	(1.027.839.811)	85.556.954.184
Phải trả ngắn hạn khác	172.001.152.110	(188.859.061)	171.812.293.049
Phải trả cổ tức lợi nhuận	-	188.859.061	188.859.061

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

Giá vốn hàng bán	657.007.139.063	(2.377.857.272)	654.629.281.791
Chi phí bán hàng	22.184.450.240	340.322.850	22.524.773.090
Thu nhập khác	2.685.651.404	(2.037.534.422)	648.116.982

118
NG T
NH
& Y
TN
5 HC

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

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

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

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

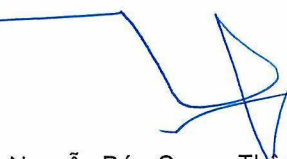
Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

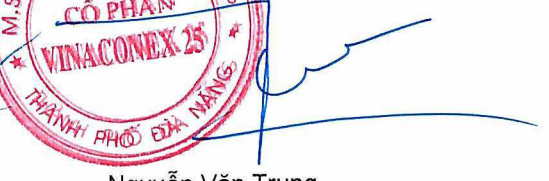
NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**


Hoàng Thị Mỹ Nam


Nguyễn Đức Quang Thông


Nguyễn Văn Trung



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn