

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính riêng 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=Đà Nẵng, C=VN
Thời gian ký: 27/08/2026, 00:08:35



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính riêng 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 56

1802
G TY
HH
YOU
NAM
HỘ C

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 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 vào 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 Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

300
C
RNS
VII
HP

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 26 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ngày 26 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Văn Trung

LIÊN
NG T
NH
& Y
T N
HỒ



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

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 56, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.397.953.282.928	1.325.697.653.154
I. Tiền	110		42.546.663.091	50.091.738.553
1. Tiền	111	4	42.546.663.091	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		553.474.284.032	569.670.251.936
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	430.603.668.357	482.203.496.331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	80.845.085.741	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	588.470.096.609	531.172.088.438
1. Hàng tồn kho	141		588.470.096.609	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	-

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		91.890.348.601	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		30.444.881.742	32.689.182.820
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	10.643.475.581	13.225.236.579
Nguyên giá	222		145.930.351.975	167.928.731.011
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(135.286.876.394)	(154.703.494.432)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	18.397.406.161	18.059.946.241
Nguyên giá	225		24.298.646.464	22.246.528.618
Giá trị khấu hao lũy kế	226		(5.901.240.303)	(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	10.162.250.000	162.250.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		10.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		5.162.250.000	5.162.250.000
3. 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		27.141.208.359	34.272.233.786
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	14	27.141.208.359	34.272.233.786
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.489.843.631.529	1.407.957.145.090

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
ER
VINA

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.208.271.324.309	1.116.839.136.116
I. Nợ ngắn hạn	310		1.189.033.904.743	1.104.162.053.437
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	227.641.786.443	285.264.809.480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	260.860.916.616	272.415.196.232
3. Phải trả cổ tức	313	18	24.188.859.061	188.859.061
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	6.400.619.294	13.106.859.855
5. Phải trả người lao động	315		36.619.030.717	49.674.599.851
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	12.814.231.135	21.100.423.770
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	181.702.467.643	171.812.293.049
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	426.802.372.890	279.932.818.479
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	22	11.763.515.148	10.426.087.864
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		240.105.796	240.105.796
II. Nợ dài hạn	330		19.237.419.566	12.677.082.679
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	18.375.230.700	12.266.932.400
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343		862.188.866	410.150.279
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		281.572.307.220	291.118.008.974
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	281.572.307.220	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		18.962.593.904	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		14.454.298.246	20.044.566.257
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.489.843.631.529	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 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	916.699.545.259	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	916.699.545.259	720.504.964.777
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	835.830.096.998	654.629.281.791
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		80.869.448.261	65.875.682.986
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.3	6.547.068.474	1.381.898.604
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	27	9.327.411.213 9.327.411.213	8.404.740.128 8.404.740.128
8. Chi phí bán hàng	25	28	33.109.785.878	22.524.773.090
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	29.603.204.984	23.894.043.134
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		15.376.114.660	12.434.025.238
11. Thu nhập khác	31	29	7.361.522.905	648.116.982
12. Chi phí khác	32	29	3.530.964.259	63.676.861
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	29	3.830.558.646	584.440.121
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		19.206.673.306	13.018.465.359
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	4.752.375.060	2.790.126.033
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		14.454.298.246	10.228.339.326

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		19.206.673.306	13.018.465.359
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		3.828.216.492	3.875.207.579
- Trích lập các khoản dự phòng	03		14.122.373.251	10.625.671.039
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(12.204.996.826)	(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		34.279.677.436	33.494.846.898
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.713.810.400	30.375.217.121
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(57.120.619.294)	(53.165.671.135)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(83.046.372.606)	5.789.976.819
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.829.268.441	(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		(118.132.252.925)	(6.773.320.110)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định 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 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 chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(2.930.887.723)	-
6. 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		(42.390.675.248)	447.352.789



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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
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		(7.545.075.462)	7.460.877.835
Tiền đầu kỳ	60		50.091.738.553	29.077.569.847
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	42.546.663.091	36.538.447.682

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

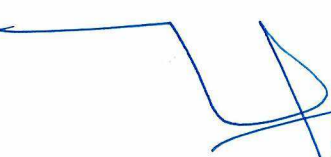
NGƯỜI LẬP

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 512 (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 RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 26 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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 Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới 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. 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 35.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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



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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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



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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5 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 chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

03091
CÔ
7
RNSI
VIỆ
VH PH

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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").

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

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

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

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

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 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 vào công ty con

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

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi 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 riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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 nhà đầu tư/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.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa trên khối lượng công việc được thực hiện trong năm và nghiệm thu bởi khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu)

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.

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 doanh nghiệp 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 tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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
- ▶ 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 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định biệt của 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 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 Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của 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 Công ty trong kỳ.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

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

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

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

3.21 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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	1.401.054.335	1.551.361.865
Tiền gửi không kỳ hạn	41.145.608.756	48.540.376.688
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	31.414.339.992	28.389.320.244
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	9.731.268.764	20.151.056.444
TỔNG CỘNG	42.546.663.091	50.091.738.553

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn khác	108.660.701.459	108.660.701.459	-	-
TỔNG CỘNG	198.660.701.459	198.660.701.459	159.840.246.052	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 8,00%/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 RIÊNG 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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị	Giá trị dự phòng
Phải thu từ khách hàng	424.730.209.241	-	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	303.591.243.159	(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	430.603.668.357	(45.926.503.397)	482.203.496.331	(33.593.596.078)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	75.157.982.741	29.529.191.543
TỔNG CỘNG	80.845.085.741	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 RIÊNG 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

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá trị</i>		<i>Giá trị</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				
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	-

8. NỢ XẤU

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị ghi sổ</i>	
	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đơn vị tính: VND				
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).

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

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

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	13.887.715.858	-	15.447.672.249	-
Công cụ, dụng cụ	2.357.703.127	-	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	-	-	730.689.912	-
Hàng hóa	20.363.021	-	260.500.873	-
TỔNG CỘNG	588.470.096.609	-	531.172.088.438	-

CÔNG TY CỔ PHẦN
VINA CONEX 25
T&A
HÀNG TỒN KHO

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

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

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
- Giảm do góp vốn vào công ty con	(4.086.279.197)	(15.657.554.332)	(2.254.545.507)	-	(21.998.379.036)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	21.825.864.646	25.555.784.434	97.884.859.294	663.843.601	145.930.351.975
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.553.812.844	17.159.298.778	86.364.828.509	304.843.601	114.382.783.732
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	965.937.777	809.719.601	34.328.237	2.096.438.708
- Giảm do góp vốn vào công ty con	(4.086.279.197)	(15.349.950.154)	(2.254.545.507)	-	(21.513.056.746)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	16.126.489.375	24.529.874.046	94.291.341.135	339.171.838	135.286.876.394
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	1.025.910.388	3.593.518.159	324.671.763	10.643.475.581
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố/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 RIÊNG 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 CÓ 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
Giảm do góp vốn vào công ty con	(1.120.370.370)	-	(1.120.370.370)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	23.294.016.834	1.004.629.630	24.298.646.464
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
Giảm do góp vốn vào công ty con	(194.508.745)	-	(194.508.745)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	5.416.434.491	484.805.812	5.901.240.303
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	17.877.582.343	519.823.818	18.397.406.161

Chi tiết danh mục các TSCĐ thuê tài chính đang 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 RIÊNG 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 RIÊNG 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 năm, 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	7.772.079.238	9.846.947.376
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	5.429.654.493	6.023.110.152
Chi phí khác	386.734.890	209.358.083
TỔNG CỘNG	27.141.208.359	34.272.233.786

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số cuối 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 16.1)	10.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 16.2)	5.162.250.000	(5.000.000.000)	5.162.250.000	(5.000.000.000)
TỔNG CỘNG	15.162.250.000	(5.000.000.000)	5.162.250.000	(5.000.000.000)

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

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có công ty con như sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá gốc	Dự phòng		Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Một thành viên vật liệu xây dựng VC25	10.000.000.000	-	(*)	100%	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	10.000.000.000	-	(*)	100%	-	-	-	-

(*) 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.

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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	188.857.196.533	188.857.196.533	220.112.419.258	220.112.419.258
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.063.796.641	1.063.796.641	1.891.454.566	1.891.454.566
TỔNG CỘNG	227.641.786.443	227.641.786.443	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	3.583.826.455
Người mua trả tiền trước khác	37.637.074.156	50.984.404.763
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	33.438.717.456	35.907.379.863
TỔNG CỘNG	260.860.916.616	272.415.196.232



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

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

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 183TTTR/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	4.752.375.060	(9.033.500.675)	3.282.093.268
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	90.009.299.672	(96.715.540.233)	6.400.619.294

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

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

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	12.156.125.135	20.778.444.770
Chi phí lãi vay phải trả	658.106.000	321.979.000
TỔNG CỘNG	12.814.231.135	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	5.309.316.986	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	181.702.467.643	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 RIÊNG 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 THUÊ 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 thuê 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 thuê 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 RIÊNG 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 ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh 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 RIÊNG 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 thuế tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV- SuMi TRUST với thời hạn thuế đảo hạn từ năm 2031 và lãi suất từ 8,4% đến 9,6%/ năm. Các tài sản thuế 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 thời điểm kết thúc thời hạn thuế theo điều khoản trên hợp đồng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuế tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc
Dưới 1 năm	8.405.059.197	1.997.880.797	6.407.178.400	5.317.031.120	1.035.202.720	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	1.324.979.656	12.266.932.400
TỔNG CỘNG	29.387.141.452	4.604.732.352	24.782.409.100	18.908.943.176	2.360.182.376	16.548.760.800



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

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

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	-	-	-	14.454.298.246	14.454.298.246
- 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	18.962.593.904	281.572.307.220

(*) 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 RIÊNG 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 RIÊNG 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	916.699.545.259	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	321.967.704.325	219.197.222.151
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	916.699.545.259	720.504.964.777
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	902.962.027.141	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 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	6.465.412.224	1.291.711.104
Thu nhập về hoạt động góp vốn liên doanh	81.656.250	90.187.500
TỔNG CỘNG	6.547.068.474	1.381.898.604

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

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

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	269.160.622.471	182.348.033.622
TỔNG CỘNG	835.830.096.998	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	6.698.733.740	5.867.457.701
Chi phí vận chuyển	19.043.951.916	11.937.936.647
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	2.653.672.010	2.209.243.663
Chi phí khấu hao	873.335.056	1.193.198.376
Chi phí bảo hành	2.529.489.038	340.322.850
Chi phí khác	1.310.604.118	976.613.853
TỔNG CỘNG	33.109.785.878	22.524.773.090
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	10.105.045.541	8.497.580.628
Chi phí khấu hao	375.307.228	125.419.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.506.457.170	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	29.603.204.984	23.894.043.134

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

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	398.148.148
Lãi do đánh giá lại tài sản	5.657.928.352	-
Tiền phạt thu được	1.703.594.553	249.968.834
TỔNG CỘNG	7.361.522.905	648.116.982
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
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	3.830.558.646	584.440.121

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	617.312.506.072	550.604.344.094
Chi phí nhân công	195.031.005.542	129.004.933.940
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	4.005.605.369	4.104.992.494
Chi phí phát triển dự án bất động sản	17.396.937.471	9.678.519.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.071.089.667	39.035.393.655
Chi phí khác	43.933.029.874	23.283.673.130
TỔNG CỘNG	957.750.173.995	755.711.856.489

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.752.375.060	2.790.126.033
TỔNG CỘNG	4.752.375.060	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	19.206.673.306	13.018.465.359
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.841.334.661	2.603.693.072
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i>		
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng được khấu trừ theo luật 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
Công nợ không phải trả theo thanh tra thuế đã nộp thuế	(183.227.388)	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(16.329.050)	(18.037.500)
Chi phí thuế TNDN	4.752.375.060	2.790.126.033

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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, 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	Có thể được 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 Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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 RIÊNG 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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với 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
Công ty TNHH MTV VLXD Vinaconex 25	Công ty con
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 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
Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu xây dựng Vinaconex 25	Bán vật liệu đá nguyên liệu	8.739.713.000	-
	Mua đá phục vụ sản xuất	5.158.165.510	-
	Góp vốn	10.000.000.000	-

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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC 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 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ. Cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 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
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
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
Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu xây dựng Vinaconex 25	Công ty con	Nhập đất, nguyên vật liệu phục vụ xây lắp	1.063.796.641	-
TỔNG CỘNG			1.063.796.641	1.891.454.566

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

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

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 (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
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
Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu xây dựng Vinaconex 25	Công ty con	Ứng trước tiền mua đá	936.315.700	-
TỔNG CỘNG			33.438.717.456	35.907.379.863
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
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 RIÊNG 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do 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.

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 riêng giữa niên độ.

300P
CỔ
1
INST
VIỆ
HP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 Công ty như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản
			Loại trừ
			Tổng cộng
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	321.967.704.325	-
Doanh thu giữa các bộ phận	-	21.241.037.032	(21.241.037.032)
Tổng doanh thu	594.731.840.934	343.208.741.357	916.699.545.259
Kết quả			
Lợi nhuận thuần của bộ phận	28.062.366.407	19.697.295.976	-
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)			
Lợi nhuận thuần trước thuế			(28.552.989.077)
Chi phí thuế TNDN			19.206.673.306
Lợi nhuận sau thuế TNDN			(4.752.375.060)
			14.454.298.246
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Tài sản và công nợ			
Tài sản bộ phận	617.697.375.945	136.651.872.909	489.478.607.751
Tài sản không phân bổ (ii)			(5.353.839.626)
Tổng tài sản	511.828.053.532	104.000.615.093	177.401.300.820
Nợ phải trả bộ phận			(5.353.839.626)
Nợ phải trả không phân bổ (iii)			787.876.129.819
Tổng nợ phải trả			420.395.194.490
			1.208.271.324.309

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ	501.307.742.626	219.197.222.151	-	-	720.504.964.777
ra bên ngoài					-
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					
Tài sản bộ phận	615.315.194.644	137.284.568.827	448.508.159.788	(2.217.172.962)	1.198.890.750.297
Tài sản không phân bổ (ii)					209.066.394.794
Tổng tài sản	564.117.689.338	111.436.642.725	167.850.986.936	(2.217.172.962)	1.407.957.145.091
Nợ phải trả bộ phận					841.188.146.037
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					275.650.990.079
Tổng nợ phải trả					1.116.839.136.116

(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 ngân hàng ngắn hạn.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 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.

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 Đồng 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).



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

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

35. 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

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG			
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 RIÊNG 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



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

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

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

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

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**



Hoàng Thi 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