

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 83

100
E
44

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Xuân Đông Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Thái Dương Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Xuân Đông



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: 12839118/E-69480248-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 83, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Người đại diện theo pháp luật

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

THÀNH VIÊN
HỘI
TỔNG
KẾ TOÁN
VIỆT NAM



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 42 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công An về việc bắt bị can để tạm giam hai cá nhân là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa nhận được các thông tin bổ sung hoặc kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 42 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong đó trình bày việc Tổng Công ty là một trong các nhà thầu thực hiện thi công một số gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1 ("Dự án Long Thành"). Vào ngày 28 tháng 7 năm 2026, Thanh tra Chính phủ đã công bố trên cổng thông tin điện tử Thanh tra Chính phủ Thông báo số 2608/TB-TTCP thông báo kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật đối với Dự án Long Thành. Theo Thông báo này, Thanh tra Chính phủ đã ghi nhận các thiếu sót, vi phạm trong việc thực hiện trình tự, thủ tục chủ đầu tư phê duyệt dự án, nguồn vốn và việc thực hiện một số gói thầu của Dự án Long Thành cũng như đưa ra các kiến nghị cho các Cơ quan Nhà nước và chủ đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa nhận được thông tin chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hồ Hồ Xuân Hòa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.667.938.449.783	23.627.353.292.313
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.644.725.335.758	2.299.974.666.688
1. Tiền	111		1.010.189.376.850	1.417.078.151.039
2. Các khoản tương đương tiền	112		634.535.958.908	882.896.515.649
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.719.537.221.090	10.168.934.975.288
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	7.817.459.206.809	10.233.377.904.277
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	(113.037.486.836)	(113.037.486.836)
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125	7	42.058.227.195	81.609.118.743
4. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126	7	(26.942.726.078)	(33.014.560.896)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.647.757.492.263	5.022.197.546.669
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8.1	3.069.966.326.918	3.281.133.343.887
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8.2	1.772.662.551.168	1.513.314.499.819
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	6.602.668.849
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.249.065.927.044	1.013.129.503.604
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(443.937.312.867)	(793.638.736.352)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	1.656.266.862
IV. Hàng tồn kho	140	11	5.120.056.984.516	5.656.623.006.553
1. Hàng tồn kho	141		5.154.617.554.500	6.062.419.053.246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(34.560.569.984)	(405.796.046.693)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		535.861.416.156	479.623.097.115
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	16.853.148.309	40.686.955.749
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		286.544.171.820	314.768.881.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		11.935.706.730	18.597.267.985
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	13	220.528.389.297	105.569.992.249

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.280.048.330.288	7.641.361.539.376
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.622.487.794	20.434.310.205
1. Phải thu dài hạn khác	215		20.622.487.794	20.434.310.205
II. Tài sản cố định	220		3.275.355.171.975	3.892.065.193.295
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	3.176.029.796.103	3.757.418.377.424
Nguyên giá	222		5.641.660.201.774	6.400.446.033.537
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.465.630.405.671)	(2.643.027.656.113)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	86.971.504.259	94.812.751.512
Nguyên giá	225		187.889.760.812	184.717.272.596
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(100.918.256.553)	(89.904.521.084)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	12.353.871.613	39.834.064.359
Nguyên giá	228		24.544.735.434	57.038.067.990
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.190.863.821)	(17.204.003.631)
III. Bất động sản đầu tư	240	17	183.245.913.727	996.945.561.622
1. Nguyên giá	241		629.689.301.355	1.537.049.910.878
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(446.443.387.628)	(540.104.349.256)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	19	1.829.917.865.565	1.757.593.823.053
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	19.1	98.401.738.504	96.289.306.652
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	19.2	1.731.516.127.061	1.661.304.516.401
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	20	1.772.093.643.039	708.022.193.490
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	20.1, 20.2	1.443.142.806.905	477.203.900.034
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	20.3	325.759.709.211	291.616.376.594
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	20.3	(53.503.378.224)	(62.448.083.138)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	56.694.505.147	1.650.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		198.813.248.188	266.300.457.711
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	138.031.083.726	160.896.435.229
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	38.3	60.678.528.098	54.763.811.987
3. Tài sản dài hạn khác	274		103.636.364	103.636.364
4. Lợi thế thương mại	279	21	-	50.536.574.131
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		27.947.986.780.071	31.268.714.831.689

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		15.478.798.444.451	18.786.598.084.997
I. Nợ ngắn hạn	310		13.385.875.010.874	16.136.791.693.377
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	22.1	2.850.085.675.597	3.409.426.870.375
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22.2	2.834.246.640.887	3.732.605.786.377
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	23	617.091.792.806	4.369.999.373
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	24	154.938.170.960	969.636.719.621
5. Phải trả người lao động	315		295.974.931.405	352.874.522.903
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	25	1.108.892.796.033	882.559.334.985
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	26	22.463.057.172	41.150.147.301
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	27	933.334.647.790	1.033.885.859.489
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	28	4.332.399.461.912	5.527.223.830.964
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	29	177.519.126.210	122.385.781.838
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	30	58.928.710.102	60.672.840.151
II. Nợ dài hạn	330		2.092.923.433.577	2.649.806.391.620
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.288.536.625	586.050.573
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		691.462.947	-
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	26	462.044.962.811	473.164.970.170
4. Phải trả dài hạn khác	338	27	235.234.240.000	246.385.322.265
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	28	1.367.240.742.620	1.892.644.957.258
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	38.3	3.636.892.436	17.690.533.803
7. Dự phòng phải trả dài hạn	343	29	19.786.596.138	19.334.557.551

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B01a – DN/HN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	31	12.469.188.335.620	12.482.116.746.692
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.464.683.360.000	6.464.683.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.464.683.360.000	6.464.683.360.000
2. Thặng dư vốn	412		16.282.327.575	16.282.327.575
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		837.293.774.824	320.236.896.385
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		40.113.516.094	40.113.516.094
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.777.294	14.777.294
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.035.918.212.553	4.495.048.854.829
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		3.460.792.880.267	829.743.329.692
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		575.125.332.286	3.665.305.525.137
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.074.882.367.280	1.145.737.014.515
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		27.947.986.780.071	31.268.714.831.689

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Đặng Xuân Chiến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thủy Hồng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
TÔNG PHÁP LUẬT

Nguyễn Xuân Đông

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32.1	7.240.437.108.199	6.983.409.332.880
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	32.1	7.240.437.108.199	6.983.409.332.880
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	6.457.931.700.243	6.086.104.103.613
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		782.505.407.956	897.305.229.267
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	32.2	508.243.690.019	117.556.121.797
7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí đi vay	23 24	34 34	235.705.362.452 228.320.714.424	170.579.150.172 167.147.665.410
8. Chi phí bán hàng	25	35	112.520.770.497	82.287.279.609
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	200.145.906.875	196.128.579.616
10. Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27		16.299.481.252	(15.889.492.406)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 + 27 - (23 + 25 + 26)}	30		758.676.539.403	549.976.849.261
12. Thu nhập khác	31	36	48.160.106.776	9.586.815.304
13. Chi phí khác	32	36	13.693.638.132	2.044.010.490
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	36	34.466.468.644	7.542.804.814
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		793.143.008.047	557.519.654.075
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38.1	155.737.176.313	83.298.010.111

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B02a – DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	38.3	(6.607.748.877)	(4.217.521.973)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		644.013.580.611	478.439.165.937
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		571.955.189.424	406.897.333.394
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		72.058.391.187	71.541.832.543
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	819	583
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	40	819	583

Phê duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Đặng Xuân Chiến

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thúy Hồng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Xuân Đồng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		793.143.008.047	557.519.654.075
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02		199.973.811.615	169.849.349.595
- Các khoản dự phòng	03		90.562.606.634	28.081.032.907
- Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		64.812.813	(1.462.362.822)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(524.860.594.404)	(102.468.610.983)
- Chi phí đi vay	06		228.320.714.424	167.147.665.410
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		787.204.359.129	818.666.728.182
- Tăng các khoản phải thu	09		(985.170.162.820)	(158.570.352.319)
- Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		392.241.239.408	(62.479.731.081)
- Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(701.823.097.030)	(705.030.436.050)
- Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ	12		25.818.045.715	(28.233.603.701)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(224.680.107.777)	(173.188.584.727)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(938.473.159.150)	(153.632.330.780)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.577.337)	(11.236.951.964)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.644.887.459.862)	(473.705.262.440)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(442.955.586.944)	(200.238.210.859)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.814.345.389	966.451.469
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.871.038.110.596)	(1.384.911.950.373)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.242.279.286.967	1.103.760.857.106

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B03a – DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ (tiếp theo)				
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(743.593.477.723)	(53.829.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		880.324.154.548	38.266.838.322
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		400.052.231.243	129.711.233.534
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.466.882.842.884	(366.273.780.801)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		3.567.645.967.139	4.604.000.387.350
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.003.802.715.904)	(3.894.449.978.942)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(15.953.528.220)	(15.672.428.424)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	31.3 31.4	(25.158.964.881)	(487.937.514.553)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.477.269.241.866)	205.940.465.431
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(655.273.858.844)	(634.038.577.810)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		2.299.974.666.688	2.471.352.348.020
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		24.527.914	37.482.827
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	1.644.725.335.758	1.837.351.253.037

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Đặng Xuân Chiến

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thủy Hồng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Xuân Đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 2.699 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.098 nhân viên).

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 42.
- (ii) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest.
- (iii) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại công ty con này thông qua Công ty Vinaconex 25.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ báo cáo

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

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

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tổng Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC.

3.1.1 Các 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.

Tổng Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tổng Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tổng Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 44.

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

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

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

108
CỔ
T
VST
IÊ
PH

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

Quyền sử dụng đất

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 46 năm
Nhà cửa	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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

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

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

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

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

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

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

Tiền thuê đất chờ phân bổ

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

Định kỳ, Tổng Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.14 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tổng Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tổng Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.15 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

- a) giá trị tài sản mà Tổng Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Tổng Công ty có nghĩa vụ thực hiện; và
- b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Tổng Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

3.17 Các khoản phải trả

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

3.18 Các khoản chi phí phải trả

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

3.19 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.19 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

Dự phòng hợp đồng rủi ro lớn

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

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

3.20 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

302
TỶ
H
YOI
IAI
5C

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

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

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

3.22 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.23 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.24 Chi phí bán hàng

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

3.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.26 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.27 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

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

3.27 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

THÀNH
VIỆT NAM

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

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

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

3.27 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.28 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.29 Thông tin theo bộ phận

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

3.30 Các bên liên quan

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

3.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Người đại diện theo pháp luật phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

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

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

3.31 Ước tính kế toán trọng yếu (tiếp theo)

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Thành lập Công ty VLXD Vinaconex 25 - công ty con gián tiếp

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty Vinaconex 25 đã ban hành quyết định thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng Vinaconex 25 (Công ty VLXD Vinaconex 25) với vốn điều lệ là 10 tỷ VND và được góp toàn bộ bởi Công ty Vinaconex 25. Công ty VLXD Vinaconex 25 là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0402322920 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 9 tháng 2 năm 2026. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của công ty này là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Viwaseen tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

	Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tài sản	
Tiền	105.884.895.452
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	44.327.521.097
Các khoản phải thu	273.924.305.340
Hàng tồn kho	142.212.350.777
Các tài sản ngắn hạn khác	16.407.979.386
Tài sản cố định	672.861.846.830
Bất động sản đầu tư	803.103.391.465
Tài sản dở dang dài hạn	152.714.106.578
Đầu tư tài chính dài hạn	76.888.950.755
Tài sản dài hạn khác	19.717.369.612
Tổng Tài sản	2.308.042.717.292
Nợ phải trả	
Nợ và vay	236.559.079.461
Phải trả người bán	96.983.641.013
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	450.847.230.815
Phải trả khác	298.461.932.580
Tổng nợ phải trả	1.082.851.883.869
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	1.225.190.833.423
Phần sở hữu của Tổng Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần được chuyển nhượng	887.157.434.096
Lợi thế thương mại	47.968.215.446
Giá chuyển nhượng	980.073.030.000
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	44.947.380.458
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	986.209.050.000
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	105.884.895.452
Khoản tiền thuần thu vào từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	880.324.154.548

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)

4.3 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Y tế Aegis (“Công ty Aegis”)

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

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

4.4 Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Giấy Thượng Đình (“Công ty Giấy Thượng Đình”)

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Tiền mặt	9.114.844.490	20.611.477.867
Tiền gửi không kỳ hạn	1.001.074.532.360	1.396.466.673.172
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	561.612.553.119	619.270.011.206
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	439.461.979.241	777.196.661.966
Các khoản tương đương tiền (*)	634.535.958.908	882.896.515.649
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	451.346.164.383	369.200.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch	143.139.041.100	80.000.000.000
- Ngân hàng TMCP An Bình	-	200.000.000.000
- Các khoản tương đương tiền khác	40.050.753.425	233.696.515.649
TỔNG CỘNG	1.644.725.335.758	2.299.974.666.688

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 1,6%/năm đến 7,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 0,5%/năm đến 4,75%/năm).

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn						
Cho vay						
(Thuyết minh số 6.1)	6.690.438.330.450	6.577.400.843.614	(113.037.486.836)	7.175.976.123.160	7.062.938.636.324	(113.037.486.836)
Tiền gửi có kỳ hạn						
(Thuyết minh số 6.2)	1.075.832.456.909	1.075.832.456.909	-	3.057.401.781.117	3.057.401.781.117	-
Chứng chỉ tiền gửi						
(Thuyết minh 6.3)	51.188.419.450	51.188.419.450	-	-	-	-
	7.817.459.206.809	7.704.421.719.973	(113.037.486.836)	10.233.377.904.277	10.120.340.417.441	(113.037.486.836)
Dài hạn						
Cho vay						
(Thuyết minh số 6.1)	47.417.687.079	47.417.687.079	-	1.650.000.000	1.650.000.000	-
Chứng chỉ tiền gửi	9.276.818.068	9.276.818.068	-	-	-	-
	56.694.505.147	56.694.505.147	-	1.650.000.000	1.650.000.000	-
TỔNG CỘNG	7.874.153.711.956	7.761.116.225.120	(113.037.486.836)	10.235.027.904.277	10.121.990.417.441	(113.037.486.836)

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

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

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

6.1. Cho vay

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>						
	<i>Số cuối kỳ</i>			<i>Số đầu kỳ</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Ngắn hạn						
Cho vay các đối tượng khác (i)	6.620.131.882.748	6.573.400.843.614	(46.731.039.134)	7.109.423.305.833	7.062.938.636.324	(46.484.669.509)
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 39)	70.306.447.702	4.000.000.000	(66.306.447.702)	66.552.817.327	-	(66.552.817.327)
	6.690.438.330.450	6.577.400.843.614	(113.037.486.836)	7.175.976.123.160	7.062.938.636.324	(113.037.486.836)
Dài hạn						
Cho vay các đối tượng khác (ii)	30.303.945.205	30.303.945.205	-	1.650.000.000	1.650.000.000	-
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 39)	17.113.741.874	17.113.741.874	-	-	-	-
	47.417.687.079	47.417.687.079	-	1.650.000.000	1.650.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.737.856.017.529	6.624.818.530.693	(113.037.486.836)	7.177.626.123.160	7.064.588.636.324	(113.037.486.836)

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

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

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

6.1. Cho vay (tiếp theo)

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông	2.404.430.136.987	10,0 - 12,5	Từ ngày 15 tháng 8 năm 2026 đến ngày 5 tháng 11 năm 2026	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Công ty TNHH Đầu tư Phú Thịnh Phát	2.063.830.136.986	10,0 - 12,5	Từ ngày 7 tháng 8 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch ITC (<i>trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex</i>)	1.010.355.919.372	11,2	Ngày 26 tháng 8 năm 2026	Bảo lãnh thanh toán từ một ngân hàng thương mại cổ phần.
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Du lịch Hoàng Trường	701.323.287.671	11,5	Ngày 27 tháng 5 năm 2027	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Công ty TNHH Đầu tư FLEXFIN	251.093.150.685	8,4	Ngày 22 tháng 7 năm 2026	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	115.801.806.341	16,0	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Quyền phát sinh từ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của công ty này với Tổng Công ty.
Các công ty, đơn vị khác	73.297.444.706			
TỔNG CỘNG	<u>6.620.131.882.748</u>			

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

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

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

6.1. Cho vay (tiếp theo)

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

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

6.2. Tiền gửi có kỳ hạn

	Đơn vị tính: VND	
Ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội	259.483.890.411	527.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	140.041.654.795	213.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	119.755.890.849	86.880.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	105.313.671.233	148.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	50.000.000.000	775.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	-	299.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	401.237.349.621	1.008.521.781.117
TỔNG CỘNG	1.075.832.456.909	3.057.401.781.117

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 9,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,8%/năm đến 8,3%/năm).

6.3. Chứng chỉ tiền gửi

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

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

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

7. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát với các bên khác và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế	42.058.227.195	15.115.501.117	(26.942.726.078)	47.479.056.730	44.479.056.730	(3.000.000.000)
- Dự án Đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ số 97 – 99 phố Láng Hạ (i)	28.058.227.195	4.115.501.117	(23.942.726.078)	-	-	-
- Dự án Khu đô thị mới Đồi Chè	-	-	-	33.479.056.730	33.479.056.730	-
- Khác	14.000.000.000	11.000.000.000	(3.000.000.000)	14.000.000.000	11.000.000.000	(3.000.000.000)
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát với các bên liên quan và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế (Thuyết minh số 39)	-	-	-	34.130.062.013	4.115.501.117	(30.014.560.896)
TỔNG CỘNG	42.058.227.195	15.115.501.117	(26.942.726.078)	81.609.118.743	48.594.557.847	(33.014.560.896)

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

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

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

8.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ các bên khác	2.903.373.588.227	(181.134.460.031)	3.246.882.811.720	(385.830.450.668)
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	555.496.645.917	-	470.928.472.816	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.347.876.942.310	(181.134.460.031)	2.775.954.338.904	(385.830.450.668)
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	166.592.738.691	(16.174.161.516)	34.250.532.167	-
TỔNG CỘNG	3.069.966.326.918	(197.308.621.547)	3.281.133.343.887	(385.830.450.668)

8.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho các bên khác	1.553.004.969.809	1.365.965.347.478
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	219.657.581.359	147.349.152.341
TỔNG CỘNG	1.772.662.551.168	1.513.314.499.819
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(95.097.534.540)	(155.719.677.445)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế của các hợp đồng	492.533.305.668	-	204.427.400.548	-
- Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City (i)	492.533.305.668	-	204.427.400.548	-
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	457.568.222.579	(75.254.619.509)	596.937.423.651	(177.329.316.948)
Phải thu ngắn hạn khác	298.964.398.797	(76.276.537.271)	211.764.679.405	(74.759.291.291)
TỔNG CỘNG	1.249.065.927.044	(151.531.156.780)	1.013.129.503.604	(252.088.608.239)
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	1.158.112.616.562	(151.531.156.780)	922.955.852.553	(252.088.608.239)
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	90.953.310.482	-	90.173.651.051	-

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

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

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

(ii) Bao gồm các khoản tạm ứng cho cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh và đầu tư.

10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	66.306.447.702	-	66.552.817.327	-
Các đối tượng khác (i)	671.724.759.001	154.113.680.922	1.140.923.558.001	267.785.591.244
TỔNG CỘNG	738.031.206.703	154.113.680.922	1.207.476.375.328	267.785.591.244

(i) Biến động giảm chủ yếu phát sinh từ việc Tổng Công ty hoàn tất việc thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Viwaseen trong kỳ (Thuyết minh số 4.2).

11. HÀNG TỒN KHO

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (**)	1.430.379.434.001	(29.501.442.248)	2.052.357.951.573	(400.375.851.899)
Nguyên liệu, vật liệu	48.725.204.043	-	136.348.604.882	-
Thành phẩm	101.759.217.200	(1.406.929.128)	111.061.416.372	(1.767.996.186)
Công cụ, dụng cụ	37.867.469.268	(3.652.198.608)	37.885.089.012	(3.652.198.608)
Hàng hóa, quà tặng	5.425.832.470	-	5.257.371.557	-
TỔNG CỘNG	5.154.617.554.500	(34.560.569.984)	6.062.419.053.246	(405.796.046.693)

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (i)	1.824.994.906.198	1.830.684.326.226
Dự án Phú Yên	843.222.289.716	829.025.086.865
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	367.997.027.625	338.747.475.929
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	313.813.986.882	313.339.463.277
Dự án 93 Láng Hạ	102.825.056.258	115.912.725.165
Dự án Chợ Mơ (i)	39.806.250.243	274.015.800.897
Các dự án khác	37.800.880.596	17.783.741.491
TỔNG CỘNG	3.530.460.397.518	3.719.508.619.850

(i) Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan thuộc các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 28.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1	325.612.935.003	289.649.953.094
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội	77.705.995.789	87.134.895.654
Cao tốc Vân Đồn Móng Cái	23.100.767.404	71.447.596.483
Gói thầu số 12 thuộc DA mở rộng nhà ga KH T2-CHKQT Nội Bài	3.062.675.828	110.340.520.202
Dự án tổ hợp bệnh viện T'HOSPITAL	-	100.826.461.535
Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	-	92.031.907.177
Các dự án khác	1.000.897.059.977	1.300.926.617.428
TỔNG CỘNG	1.430.379.434.001	2.052.357.951.573

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	405.796.046.693	34.151.590.546
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(371.235.476.709)	-
Số cuối kỳ	34.560.569.984	34.151.590.546

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

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

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.398.939.421	19.151.486.867
Chi phí hoa hồng, môi giới	4.408.944.141	4.420.762.914
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	7.045.264.747	17.114.705.968
TỔNG CỘNG	16.853.148.309	40.686.955.749
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.366.823.797	28.058.099.299
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	18.081.433.409	18.365.434.980
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	94.582.826.520	114.472.900.950
TỔNG CỘNG	138.031.083.726	160.896.435.229

13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	70.855.851.384	74.667.416.743
Tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng	149.672.537.913	30.902.575.506
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn:	95.621.473.017	19.902.575.506
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	37.704.223.035	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hội sở chính	28.543.823.900	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	6.615.221.182	15.647.174.366
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	2.758.204.900	4.255.401.140
- Các khoản tương đương tiền:	54.051.064.896	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (**)	50.000.000.000	-
Các khoản tương đương tiền khác	4.051.064.896	11.000.000.000
TỔNG CỘNG	220.528.389.297	105.569.992.249

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

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

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

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	3.386.000.986.226	1.506.217.996.620	1.406.103.821.196	95.521.936.694	6.601.292.801	6.400.446.033.537
- Mua trong kỳ	1.295.000.000	6.708.309.306	1.377.340.068	93.212.000	371.000.000	9.844.861.374
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	108.711.044.703	69.921.439.229	62.635.222.253	-	-	241.267.706.185
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(675.906.753.572)	(78.485.831.976)	(150.859.277.006)	(45.622.339.108)	-	(950.874.201.662)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.055.000.000)	(2.490.052.700)	(313.834.436)	-	(4.858.887.136)
- Giảm khác	(39.578.830.102)	(186.479.000)	(5.937.965.200)	(8.462.036.222)	-	(54.165.310.524)
Số cuối kỳ	2.780.521.447.255	1.502.120.434.179	1.310.829.088.611	41.216.938.928	6.972.292.801	5.641.660.201.774
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	115.209.454.056	171.221.005.133	382.972.462.579	13.430.452.481	2.050.822.695	684.884.196.944
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	931.411.579.813	764.377.251.797	886.363.781.895	57.629.496.671	3.245.545.937	2.643.027.656.113
- Khấu hao trong kỳ	62.626.886.192	53.282.495.031	41.025.372.793	3.579.830.643	366.259.092	160.880.843.751
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(114.599.924.410)	(57.631.526.349)	(92.820.456.024)	(39.446.285.209)	-	(304.498.191.992)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(869.950.000)	(2.231.336.091)	(313.834.436)	-	(3.415.120.527)
- Giảm khác	(21.786.528.138)	(186.479.000)	(5.937.965.200)	(2.453.809.336)	-	(30.364.781.674)
Số cuối kỳ	857.652.013.457	758.971.791.479	826.399.397.373	18.995.398.333	3.611.805.029	2.465.630.405.671
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	2.454.589.406.413	741.840.744.823	519.740.039.301	37.892.440.023	3.355.746.864	3.757.418.377.424
Số cuối kỳ	1.922.869.433.798	743.148.642.700	484.429.691.238	22.221.540.595	3.360.487.772	3.176.029.796.103

Một số tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	1.235.156.584	141.147.478.132	42.334.637.880	184.717.272.596
- Thuê trong kỳ	-	3.172.488.216	-	3.172.488.216
Số cuối kỳ	1.235.156.584	144.319.966.348	42.334.637.880	187.889.760.812
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	1.117.939.106	55.882.319.899	32.904.262.079	89.904.521.084
- Hao mòn trong kỳ	15.611.650	10.440.386.187	557.737.632	11.013.735.469
Số cuối kỳ	1.133.550.756	66.322.706.086	33.461.999.711	100.918.256.553
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	117.217.478	85.265.158.233	9.430.375.801	94.812.751.512
Số cuối kỳ	101.605.828	77.997.260.262	8.872.638.169	86.971.504.259

16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	39.202.807.355	9.326.619.419	8.508.641.216	57.038.067.990
- Mua trong kỳ	-	99.059.259	-	99.059.259
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(29.255.891.815)	(86.500.000)	(3.250.000.000)	(32.592.391.815)
Số cuối kỳ	9.946.915.540	9.339.178.678	5.258.641.216	24.544.735.434
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	2.600.173.800	4.617.706.755	615.641.216	7.833.521.771
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	8.393.820.869	5.805.541.546	3.004.641.216	17.204.003.631
- Khấu hao trong kỳ	261.645.688	768.769.157	63.000.000	1.093.414.845
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(3.568.054.655)	(86.500.000)	(2.452.000.000)	(6.106.554.655)
Số cuối kỳ	5.087.411.902	6.487.810.703	615.641.216	12.190.863.821
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	30.808.986.486	3.521.077.873	5.504.000.000	39.834.064.359
Số cuối kỳ	4.859.503.638	2.851.367.975	4.643.000.000	12.353.871.613

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (tiếp theo)

Một số quyền sử dụng đất của một số công ty con đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày ở Thuyết minh số 28.

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	953.103.992.513	583.945.918.365	1.537.049.910.878
- Tăng trong kỳ	-	13.896.192.525	13.896.192.525
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(921.256.802.048)	-	(921.256.802.048)
Số cuối kỳ	31.847.190.465	597.842.110.890	629.689.301.355
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	20.681.818.182	234.898.091.733	255.579.909.915
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	127.789.723.941	412.314.625.315	540.104.349.256
- Khấu hao trong kỳ	18.671.479.664	5.820.969.291	24.492.448.955
- Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(118.153.410.583)	-	(118.153.410.583)
Số cuối kỳ	28.307.793.022	418.135.594.606	446.443.387.628
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	825.314.268.572	171.631.293.050	996.945.561.622
Số cuối kỳ	3.539.397.443	179.706.516.284	183.245.913.727

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

Một số bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như đã được trình bày tại Thuyết minh số 28.

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

18. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền 19,8 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 145,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu phát sinh từ các khoản vay cho dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình và Dự án xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu CCKV ("Dự án Khu Đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ").

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

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

19. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

Giá gốc đồng thời là giá trị có thể thu hồi

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Dự án Tam Kỳ (i)	98.401.738.504	96.289.306.652
TỔNG CỘNG	98.401.738.504	96.289.306.652

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ pháp lý để thực hiện triển khai xây dựng dự án này. Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 28.

19.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

Giá gốc đồng thời là giá trị có thể thu hồi

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Dự án Kim Văn – Kim Lũ (ii)	832.488.448.241	721.217.596.459
Dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông	253.859.817.981	64.989.760.167
Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	272.478.767.981	245.235.136.563
Dự án hệ thống cấp nước xã Quốc Oai	264.659.585.978	175.316.575.285
Các dự án khác	108.029.506.880	454.545.447.927
TỔNG CỘNG	1.731.516.127.061	1.661.304.516.401

- (ii) Quyền sử dụng đất của dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 28.

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

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

20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	<i>Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu/Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu/Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 20.1)	1.427.800.250.633	1.427.800.250.633	-	460.004.861.258	460.004.861.258	-
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 20.1)	15.342.556.272	15.342.556.272	-	17.199.038.776	17.199.038.776	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 20.2)	325.759.709.211	272.256.330.987	(53.503.378.224)	291.616.376.594	229.168.293.456	(62.448.083.138)
TỔNG CỘNG	1.768.902.516.116	1.715.399.137.892	(53.503.378.224)	768.820.276.628	706.372.193.490	(62.448.083.138)

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

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

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

20.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Tên đơn vị	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Giấy Thương Đình ("Công ty Giấy Thương Đình") (Thuyết minh số 4.4) (ii)	481.310.257.689	462.653.280.000	24,03%	24,03%	-	-	-	-
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam – CTCP ("Công ty Viwaseen") (Thuyết minh số 4.2) (ii)	313.592.343.000	384.373.225.000	25,00%	25,00%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Y tế Aegis ("Công ty Aegis") (Thuyết minh số 4.3)	208.363.091.718	(i)	18,00%	18,00%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	242.175.026.248	(i)	21,00%	21,00%	225.374.249.693	(i)	21,00%	21,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")	79.323.773.097	(i)	42,91%	42,91%	73.713.134.520	(i)	42,91%	42,91%
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")	66.298.536.325	(i)	42,63%	42,63%	69.588.736.398	(i)	42,63%	42,63%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh")	31.387.670.669	(i)	35,00%	35,00%	2.415.218.285	(i)	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	-	(i)	30,00%	30,00%	14.834.559.192	(i)	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu ("Công ty Suối Dầu") (iii)	-	-	-	-	46.410.777.946	(i)	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí – Petrowaco ("Công ty Petrowaco") (iii)	-	-	-	-	12.017.850.699	18.675.000.000	30,00%	30,00%
Các công ty khác (iii)	5.349.551.887	(i)	-	-	15.650.334.525	(i)	-	-
TỔNG CỘNG	1.427.800.250.633				460.004.861.258			

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (iii) Các công ty này không còn là công ty liên kết được đầu tư gián tiếp bởi Tổng Công ty kể từ ngày Tổng Công ty thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Viwaseen (Thuyết minh số 4.2).

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

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

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

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

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

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc ("Công ty Vinaconex – Tấn Lộc")	15.342.556.272	(i)	50,00%	50,00%	17.199.038.776	(i)	50,00%	50,00%
TỔNG CỘNG	15.342.556.272				17.199.038.776			

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu, hợp nhất kinh doanh và góp vốn bổ sung	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Giấy Thượng Đình	-	482.768.640.000	(1.458.382.311)	-	481.310.257.689
Công ty Viwaseen	-	313.592.343.000	-	-	313.592.343.000
Công ty Aegis	-	208.620.000.000	(256.908.282)	-	208.363.091.718
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	225.374.249.693	-	23.800.076.555	(6.999.300.000)	242.175.026.248
Công ty Vinasinco	73.713.134.520	-	5.610.638.577	-	79.323.773.097
Công ty VCTD	69.588.736.398	-	3.009.799.927	(6.300.000.000)	66.298.536.325
Công ty Suối Dầu	46.410.777.946	(50.055.306.360)	3.644.528.414	-	-
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	17.199.038.776	-	(652.554.841)	(1.203.927.663)	15.342.556.272
Công ty Xi măng Cẩm Phả	14.834.559.192	-	(14.834.559.192)	-	-
Công ty Petrowaco	12.017.850.699	(11.652.919.339)	(364.931.360)	-	-
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	2.415.218.285	33.479.056.730	(4.506.604.346)	-	31.387.670.669
Các công ty khác	15.650.334.525	(12.609.160.749)	2.308.378.111	-	5.349.551.887
TỔNG CỘNG	477.203.900.034	964.142.653.282	16.299.481.252	(14.503.227.663)	1.443.142.806.905

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

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

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

20.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào các đơn vị khác:

Tên đơn vị	Số cuối kỳ					Số đầu kỳ				
	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình (“Công ty Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình”) (i)	235.069.950.000	235.069.950.000	-	15,00%	15,00%	185.796.000.000	185.796.000.000	-	15,00%	15,00%
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam Công ty Cổ phần (“Công ty VIDIFI”) (i)	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (“Công ty EVN Quốc tế”) (ii)	21.395.000.000	21.395.000.000	-	5,83%	5,83%	21.395.000.000	21.395.000.000	-	5,83%	5,83%
Công ty Cổ phần Vimeco (“Công ty Vimeco”) (ii)	11.513.257.496	5.357.880.000	(6.155.377.496)	5,00%	5,00%	11.513.257.496	7.579.440.000	(3.933.817.496)	5,00%	5,00%
Các công ty khác	17.781.501.715	10.433.500.987	(7.348.000.728)			32.912.119.098	14.397.853.456	(18.514.265.642)		
TỔNG CỘNG	325.759.709.211	272.256.330.987	(53.503.378.224)			291.616.376.594	229.168.293.456	(62.448.083.138)		

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng có cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex (“Công ty Vinaconex ICI”) với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>		
	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Công ty Viwaseen</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	51.667.568.937	50.536.574.131	102.204.143.068
- Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	-	(50.536.574.131)	(50.536.574.131)
Số cuối kỳ	51.667.568.937	-	51.667.568.937
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu kỳ	51.667.568.937	-	51.667.568.937
- Phân bổ trong kỳ	-	2.493.368.595	2.493.368.595
- Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	-	(2.493.368.595)	(2.493.368.595)
Số cuối kỳ	51.667.568.937	-	51.667.568.937
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	-	50.536.574.131	50.536.574.131
Số cuối kỳ	-	-	-

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

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả cho các bên khác	2.661.650.096.381	3.189.618.111.195
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	188.435.579.216	219.808.759.180
TỔNG CỘNG	2.850.085.675.597	3.409.426.870.375

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Người mua trả tiền trước	2.834.246.640.887	3.730.204.557.007
- Ban Quản lý Dự án Đại học Quốc gia Hà Nội	287.588.451.920	287.588.451.920
- Ban Quản lý Dự án Khu vực Hoà Bình	274.569.062.000	357.806.975.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	18.190.055.000	324.727.429.000
- Người mua bất động sản trả tiền trước khác	399.559.105.567	495.159.546.006
- Người mua trả tiền trước khác	1.854.339.966.400	2.264.922.155.081
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 39)	-	2.401.229.370
TỔNG CỘNG	2.834.246.640.887	3.732.605.786.377

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

23. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND			
Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
2007 – 2024	2008 – 2025	7.125.410.006	4.369.999.373
2025	Ngày 14 tháng 8 năm 2026	609.966.382.800	-
TỔNG CỘNG		617.091.792.806	4.369.999.373
Trong đó:			
Phải trả cổ tức cho các bên khác		383.639.147.310	4.369.999.373
Phải trả cổ tức cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)		233.452.645.496	-
Trong đó:			
Trong thời hạn chi trả		613.028.648.258	1.133.456.379
Quá thời hạn chi trả		4.063.144.548	3.236.542.994

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

Đơn vị tính: VND					
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.2)	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 38.1)	909.789.684.261	155.737.176.313	(938.483.438.561)	(2.365.743.588)	124.677.678.425
Thuế thu nhập cá nhân	6.514.597.371	13.085.636.670	(14.631.696.546)	(1.131.346.779)	3.837.190.716
Tiền sử dụng đất	1.189.288.913	19.973.207.049	(18.021.240.446)	(182.801.226)	2.958.454.290
Thuế giá trị gia tăng	32.918.727.843	532.620.526.924	(544.193.694.942)	(16.424.666.637)	4.920.893.188
Thuế tài nguyên	4.620.545.019	23.713.844.639	(20.951.911.931)	-	7.382.477.727
Các loại thuế khác	14.603.876.214	54.544.394.301	(53.996.556.679)	(3.990.237.222)	11.161.476.614
TỔNG CỘNG	969.636.719.621	799.674.785.896	(1.590.278.539.105)	(24.094.795.452)	154.938.170.960

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Chi phí xây dựng trích trước	1.022.533.569.159	784.536.095.719
Chi phí bất động sản trích trước	59.518.099.949	51.839.793.625
Chi phí lãi vay phải trả	6.708.643.402	9.579.286.020
Các khoản khác	20.132.483.523	36.604.159.621
TỔNG CỘNG	1.108.892.796.033	882.559.334.985

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

26. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sân thương mại	18.451.893.288	22.131.803.281
Doanh thu chưa thực hiện từ cung cấp dịch vụ giáo dục	3.694.396.761	19.018.344.020
Doanh thu chưa thực hiện khác	316.767.123	-
TỔNG CỘNG	22.463.057.172	41.150.147.301
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sân thương mại	462.044.962.811	473.164.970.170
TỔNG CỘNG	462.044.962.811	473.164.970.170

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (*)	552.365.798.463	543.169.263.030
- Dự án Phú Yên	264.990.035.516	264.990.035.516
- Dự án khu đô thị Thiên Ân	172.891.475.097	163.694.939.664
- Khác	114.484.287.850	114.484.287.850
Kinh phí bảo trì	40.514.486.275	83.022.111.122
Phải trả các đội thi công	23.569.436.268	22.910.233.760
Các khoản phải trả, phải nộp khác	316.884.926.784	384.784.251.577
TỔNG CỘNG	933.334.647.790	1.033.885.859.489
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác từ các bên khác	923.992.128.972	1.028.491.251.925
Phải trả ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	9.342.518.818	5.394.607.564
Dài hạn		
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng phần vốn góp	235.069.950.000	185.796.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	164.290.000	60.589.322.265
TỔNG CỘNG	235.234.240.000	246.385.322.265

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

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

27. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

<i>Tên dự án</i>	<i>Đối tác</i>	<i>Hình thức hợp tác</i>	<i>Phân chia lợi nhuận</i>	<i>Tình trạng dự án</i>
Dự án Phú Yên	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Hợp tác đầu tư, xây dựng, phát triển và kinh doanh dự án theo hình thức BCC, không thành lập pháp nhân mới.	Hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của các bên.	Đang triển khai
Dự án khu đô thị Thiên An	Các cá nhân	Hợp tác đầu tư, xây dựng, phát triển và kinh doanh dự án theo hình thức BCC, không thành lập pháp nhân mới.	Hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp của các bên.	Đang triển khai

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

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

28. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

						Đơn vị tính: VND
		Số đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ
		Giá trị				Giá trị
	Thuyết minh	(đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn công ty con	(đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	28.1	3.600.887.857.547	2.826.249.739.755	(3.834.387.141.781)	(189.121.485.152)	2.403.628.970.369
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	28.2	1.082.930.735.952	566.123.329.013	(650.029.332.234)	-	999.024.732.731
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	28.4	31.556.493.346	11.837.793.686	(15.953.528.220)	-	27.440.758.812
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	28.3	3.000.000.000	525.000.000	(525.000.000)	-	3.000.000.000
Vay bên liên quan	39	794.815.000.000	302.000.000.000	(533.135.000.000)	-	563.680.000.000
Vay đối tượng khác	28.3	14.033.744.119	335.000.000.000	-	(13.408.744.119)	335.625.000.000
		5.527.223.830.964	4.041.735.862.454	(5.034.030.002.235)	(202.530.229.271)	4.332.399.461.912
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	28.2	1.844.146.005.431	138.669.985.495	(586.123.329.013)	(76.151.077.434)	1.320.541.584.479
Nợ thuê tài chính	28.4	32.228.418.194	10.563.000.000	(11.837.793.686)	-	30.953.624.508
Vay đối tượng khác	28.3	16.270.533.633	-	(525.000.000)	-	15.745.533.633
		1.892.644.957.258	149.232.985.495	(598.486.122.699)	(76.151.077.434)	1.367.240.742.620
TỔNG CỘNG		7.419.868.788.222	4.190.968.847.949	(5.632.516.124.934)	(278.681.306.705)	5.699.640.204.532

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

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

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

28.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.190.339.777.736	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2026 đến ngày 17 tháng 5 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 8,4	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	414.261.206.030	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 3 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 8,5	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, Hà Nội, giá trị của Tầng hầm và sàn thương mại khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 và một số tài sản của các cá nhân là bên liên quan của Công ty Vinaconex 1.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	218.517.391.011	Thời hạn các khoản vay từ 7 đến 8 tháng, khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 4 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	8,7 – 9,5	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính của Công ty Vinaconex 25 và một số tài sản khác của công ty này.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	208.003.359.994	Từ ngày 17 tháng 7 năm 2026 đến ngày 20 tháng 5 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	5,0 – 8,4	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Các ngân hàng khác	372.507.235.598	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2026 đến ngày 28 tháng 2 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	6,2 – 12,1	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của các công ty con và tín chấp.
TỔNG CỘNG	<u>2.403.628.970.369</u>			

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

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

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

28.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Hà Nội	754.116.477.980	Thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 3 năm 2027. Lãi vay được trả hàng quý.	9,5 – 12,8	Một phần tài sản liên quan tới dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh; Toàn bộ quyền đòi nợ, yêu cầu thanh toán phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex Invest.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương	583.476.945.453	Thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 21 tháng 6 năm 2036. Gốc vay và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	7,6 - 8,6	Toàn bộ máy móc thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ dự án Thủy điện Đăkba của Công ty Bách Thiên Lộc; toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát mở rộng của Công ty Nedi2.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	383.705.972.373	Thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 2 năm 2028. Gốc vay và lãi vay được trả hàng quý.	7,5	Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát của Công ty Nedi2.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	355.000.000.000	Thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 6 năm 2028. Gốc vay được trả hàng quý và lãi vay được trả hàng tháng.	6,8 - 8,6	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu Đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ.
Các ngân hàng khác	243.266.921.404	Thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 9 năm 2029. Gốc vay và lãi vay được trả hàng tháng.	6,2 – 12,1	Các tài sản cố định và các tài sản hình thành từ dự án của các công ty con.
TỔNG CỘNG	2.319.566.317.210			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	999.024.732.731			
Vay dài hạn	1.320.541.584.479			

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

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

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

28.3 Vay từ các đối tượng khác

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

	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngắn hạn				
Vay cá nhân	335.625.000.000	Gốc vay và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 13 tháng 10 năm 2026.	7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	335.625.000.000			
Dài hạn				
Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hà Nội	18.745.533.633	Hạn vay 240 tháng, gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp
TỔNG CỘNG	18.745.533.633			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000			
Vay dài hạn	15.745.533.633			

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

28.4 Nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	32.035.885.725	4.595.126.913	27.440.758.812	36.253.987.615	4.697.494.269	31.556.493.346
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 – 5 năm	32.985.692.155	6.529.075.043	26.456.617.112	33.300.216.188	5.961.749.700	27.338.466.488
Trên 1 - 5 năm	5.516.216.836	1.019.209.440	4.497.007.396	6.319.327.160	1.429.375.454	4.889.951.706
TỔNG CỘNG	70.537.794.716	12.143.411.396	58.394.383.320	75.873.530.963	12.088.619.423	63.784.911.540



Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND					
	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giảm do thoái công ty con	Số cuối kỳ
Ngắn hạn					
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng xây dựng	29.271.257.310	38.386.115.106	(7.491.520.494)	-	60.165.851.922
Dự phòng bảo hành dự án	90.319.063.492	46.094.926.971	(2.339.930.536)	(16.852.198.775)	117.221.861.152
Các khoản dự phòng khác	2.795.461.036	-	-	(2.664.047.900)	131.413.136
TỔNG CỘNG	122.385.781.838	84.481.042.077	(9.831.451.030)	(19.516.246.675)	177.519.126.210
Dài hạn					
Dự phòng bảo hành dự án bất động sản	18.924.407.272	-	-	-	18.924.407.272
Các khoản dự phòng khác	410.150.279	452.038.587	-	-	862.188.866
TỔNG CỘNG	19.334.557.551	452.038.587	-	-	19.786.596.138

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND		
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	60.672.840.151	62.626.426.474
- Giảm khác	(1.739.552.712)	-
- Sử dụng trong kỳ	(4.577.337)	(2.487.333.920)
Số cuối kỳ	<u>58.928.710.102</u>	<u>60.139.092.554</u>



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

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	5.985.934.580.000	16.282.327.575	249.079.703.192	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.116.111.954.341
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	406.897.333.394	71.541.832.543	478.439.165.937
- Chia cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-	(478.874.766.400)	(19.525.745.600)	(498.400.512.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	478.748.780.000	-	-	(478.748.780.000)	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	(8.749.618.044)	-	-	(43.015.133)	(2.607)	(8.792.635.784)
Số cuối kỳ (Trình bày lại)	5.985.934.580.000	16.282.327.575	719.078.865.148	40.113.516.094	14.777.294	1.318.240.663.086	3.007.693.243.297	11.087.357.972.494
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026								
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	6.464.683.360.000	16.282.327.575	320.236.896.385	40.113.516.094	14.777.294	4.495.048.854.829	1.145.737.014.515	12.482.116.746.692
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	571.955.189.424	72.058.391.187	644.013.580.611
- Chia cổ tức bằng tiền mặt (i)	-	-	-	-	-	(517.174.668.800)	(121.361.652.993)	(638.536.321.793)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i) (ii)	-	-	517.079.090.000	-	-	(517.079.090.000)	-	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	3.170.142.862	(21.550.169.279)	(18.380.026.417)
- Giảm khác	-	-	(22.211.561)	-	-	(2.215.762)	(1.216.150)	(25.643.473)
Số cuối kỳ	6.464.683.360.000	16.282.327.575	837.293.774.824	40.113.516.094	14.777.294	4.035.918.212.553	1.074.882.367.280	12.469.188.335.620

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

(ii) Trong kỳ, Tổng Công ty đã nộp tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tới Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN"). Tổng Công ty đã nhận được thông báo của UBCKNN vào ngày 5 tháng 6 năm 2026 về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Tổng Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức nêu trên (Thuyết minh số 45).

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

31.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố trong kỳ	1.034.349.328.800	957.749.532.800
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2025: 800 VND/cổ phiếu	517.174.668.800	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 8%/cổ phiếu	517.174.660.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	-	478.874.766.400
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	-	478.874.766.400
Cổ tức đã trả trong kỳ	5.425.600	946.505.763.080
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	-	478.748.780.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	-	467.655.899.480
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	5.425.600	101.083.600

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đăng ký phát hành (Thuyết minh số 31.1)	698.185.802	646.468.336
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.468.336	646.468.336
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	646.468.336
Cổ phiếu đang lưu hành	646.468.336	646.468.336
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	646.468.336

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

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	7.240.437.108.199	6.983.409.332.880
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.245.983.755.755	5.129.610.091.622
Doanh thu sản xuất công nghiệp	578.515.759.122	495.925.781.553
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	552.770.939.516	520.740.928.576
Doanh thu kinh doanh bất động sản	529.630.929.078	579.550.894.105
Doanh thu hoạt động giáo dục	147.635.875.935	124.599.938.009
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	185.899.848.793	132.981.699.015

Các khoản giảm trừ doanh thu

	-	-
Doanh thu thuần	7.240.437.108.199	6.983.409.332.880
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	6.985.311.387.177	6.933.840.568.169
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)	255.125.721.022	49.568.764.711

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	211.351.862.208	104.063.897.457
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.034.631.893.547	5.025.546.194.165
TỔNG CỘNG	5.245.983.755.755	5.129.610.091.622

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

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

32. DOANH THU (tiếp theo)

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	399.838.751.691	108.474.673.598
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	44.947.380.458	7.605.978.322
Lãi chậm thanh toán	60.885.902.223	-
Doanh thu tài chính khác	2.571.655.647	1.475.469.877
TỔNG CỘNG	508.243.690.019	117.556.121.797

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Giá vốn hợp đồng xây lắp	5.127.251.395.752	4.917.633.427.353
Giá vốn sản xuất công nghiệp	360.541.377.603	289.437.885.352
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	452.286.132.171	390.085.270.904
Giá vốn kinh doanh bất động sản	286.201.851.573	310.250.562.359
Giá vốn hoạt động giáo dục	87.638.328.755	82.169.525.853
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	113.118.019.777	88.207.730.948
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng hợp đồng rủi ro lớn	30.894.594.612	(59.713.779)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	8.379.414.623
TỔNG CỘNG	6.457.931.700.243	6.086.104.103.613

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	228.320.714.424	167.147.665.410
Dự phòng tổn thất đầu tư	3.614.348.162	1.583.845.800
Chi phí tài chính khác	3.770.299.866	1.847.638.962
TỔNG CỘNG	235.705.362.452	170.579.150.172

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

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

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

Đơn vị tính: VND		
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân công	19.258.694.085	18.396.868.476
- Chi phí nguyên vật liệu	19.919.351.183	9.182.748.054
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	921.956.863	1.229.815.566
- Trích lập dự phòng bảo hành công trình	45.399.096.775	16.427.200.494
- Chi phí môi giới	17.884.502.726	30.129.304.360
- Chi phí bán hàng khác	9.137.168.865	6.921.342.659
TỔNG CỘNG	112.520.770.497	82.287.279.609
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân công	112.603.103.055	97.501.790.679
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	10.654.567.085	20.183.988.837
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.474.420.610	18.325.586.980
- Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	9.787.792.392	13.981.813.481
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	50.626.023.733	46.135.399.639
TỔNG CỘNG	200.145.906.875	196.128.579.616

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND		
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác		
Tiền thưởng nhận được từ chủ đầu tư	24.018.993.172	-
Các khoản khác	24.141.113.604	9.586.815.304
Chi phí khác		
Chi phí bồi thường hợp đồng	2.199.356.987	-
Các khoản khác	11.494.281.145	2.044.010.490
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	34.466.468.644	7.542.804.814

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

Đơn vị tính: VND		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.714.545.153.580	2.848.130.639.338
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp, bắt động sản và chi phí mua ngoài khác	1.456.502.580.559	1.702.197.121.463
Chi phí nhân công	565.484.578.726	507.224.170.536
Chi phí khấu hao tài sản	199.973.811.615	169.849.349.595
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	86.948.258.472	28.503.689.681
Chi phí khác bằng tiền	913.589.439.599	1.050.258.196.808
TỔNG CỘNG	5.937.043.822.551	6.306.163.167.421

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

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

► Công ty Nedi2

Đối với dự án đầu tư ban đầu

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2014 đến năm 2028). Theo Thông tư 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm thuế 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2018 đến năm 2026). Theo đó, thuế suất thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty Nedi2 cho năm hiện tại là 5%.

Đối với dự án đầu tư mở rộng

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho thu nhập phát sinh từ dự án mở rộng của Công ty Nedi2 là 20%. Theo Thông tư 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014. Công ty Nedi2 được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2020 đến năm 2023) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2024 đến năm 2032). Theo đó, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện tại của Công ty Nedi2 là 10%.

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

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

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

330
C
RNI
VI
NH

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	151.917.984.398	83.298.010.111
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	3.819.191.915	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(6.607.748.877)	(4.217.521.973)
TỔNG CỘNG	149.129.427.436	79.080.488.138

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	793.143.008.047	557.519.654.075
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	143.538.522.748	94.127.554.293
Trong đó:		
Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện	4.407.088.951	3.094.731.570
Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục, kinh doanh nước sạch	5.500.057.136	8.122.242.929
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	133.631.376.661	82.910.579.794
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.836.258.981	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.467.144.491	3.142.536.240
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(744.483.333)	(1.405.409.084)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	492.852.323	(207.171.380)
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(951.480.398)	(2.168.902.222)
Lỗi năm trước chuyển sang	(139.782.341)	(12.566.733.095)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(2.594.877.300)	(3.924.140.133)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	2.408.499.653	2.082.753.519
Các khoản điều chỉnh khác	(183.227.388)	-
Chi phí thuế TNDN	149.129.427.436	79.080.488.138

38.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tổng Công ty 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	42.661.240.811	43.046.012.887	(384.772.076)	6.928.335.225
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	561.683.820	741.101.864	(179.418.044)	(4.939.245.989)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	12.033.170.384	5.854.251.462	6.178.918.922	(11.942.756)
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	661.557.895	2.071.342.515	(1.409.784.620)	1.886.378.966
Chênh lệch khác	4.760.875.188	3.051.103.259	1.709.771.929	416.603.335
	60.678.528.098	54.763.811.987		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch khác	(3.636.892.436)	(17.690.533.803)	693.032.766	(62.606.808)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	57.041.635.662	37.073.278.184		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			6.607.748.877	4.217.521.973

38.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Các công ty con của Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, một số công ty con của Tổng Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 80,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 63,6 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Các công ty con của Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Các công ty con của Tổng Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các công ty con của Tổng Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai với số tiền khoảng 35,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 36,6 tỷ VND).

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

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

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

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và/hoặc có giao dịch trọng yếu với Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings
 Công ty Vinaconex – Tấn Lộc
 Công ty Xi măng Cẩm Phả
 Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang
 Công ty VCTD
 Công ty Vinasinco
 Công ty Vinaconex Quảng Ninh
 Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất
 (“Công ty Vinaconex D&I”)
 Công ty Petrowaco

Công ty Viwaseen

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước
 (“Công ty Waseco”)

Công ty Cổ phần Viwaseen6 (“Công ty Viwaseen 6”)

Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex 12
 (“Công ty Vinaconex 12”)
 Công ty Vimeco
 Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco
 (“Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco”)
 Công ty Giấy Thượng Đình

Công ty Aegis

Công ty TNHH An Quý Hưng (“Công ty An Quý Hưng”)
 Công ty TNHH T’Hospital (“Công ty T’Hospital”)
 Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (“Công ty
 Vinaconex M&E”)
 Ông Nguyễn Quốc Huy

Ông Nguyễn Hồng Dương

Ông Nguyễn Xuân Tùng
 Bà Đỗ Thị Thanh

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
 Công ty liên doanh
 Công ty liên kết trực tiếp
 Công ty liên kết trực tiếp
 Công ty liên kết trực tiếp
 Công ty liên kết trực tiếp
 Công ty liên kết trực tiếp
 Công ty liên kết gián tiếp

Công ty liên kết gián tiếp đến ngày 10
 tháng 6 năm 2026
 Công ty con đến ngày 10 tháng 6 năm
 2026 và sau đó là công ty liên kết trực tiếp
 Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6
 năm 2026 và sau đó là công ty có cùng
 lãnh đạo chủ chốt
 Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6
 năm 2026 và sau đó là bên liên quan khác
 Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
 Công ty liên kết trực tiếp từ ngày 12 tháng
 6 năm 2026
 Công ty liên kết trực tiếp từ ngày 21 tháng
 4 năm 2026
 Bên liên quan khác
 Bên liên quan khác
 Bên liên quan khác

Thành viên quản lý chủ chốt của công ty
 con sở hữu trực tiếp
 Thành viên quản lý chủ chốt của công ty
 con sở hữu trực tiếp
 Bên liên quan khác
 Bên liên quan khác

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng tiền	233.452.645.496	216.163.690.000
		Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	216.163.690.000
		Vay	250.000.000.000	-
		Trả nợ vay	150.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	3.956.931.507	-
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Doanh thu xây lắp và bất động sản	5.536.914.755	42.360.675.343
		Mua hàng hóa, dịch vụ	97.236.939.362	224.825.300.963
		Mua tài sản cố định	1.135.942.761	833.333.334
Công ty T'Hospital	Bên liên quan khác	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	231.863.516.673	-
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	1.459.025.670	9.315.896.047
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	29.098.876.173	99.198.875.629
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết trực tiếp	Cổ tức được chia	6.999.300.000	28.350.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	9.872.933.491	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp	Vay	42.000.000.000	11.000.000.000
		Trả nợ vay	34.135.000.000	8.000.000.000
		Lãi vay phải trả	1.171.490.436	946.065.754
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	7.369.462.998	6.372.557.370
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.802.703.024	1.849.512.219
		Cần trừ gốc vay với cổ tức nhận được	-	6.865.000.000
		Cổ tức được chia	-	6.865.000.000
Công ty VCTD	Công ty liên kết trực tiếp	Lãi vay phải trả	3.414.344.329	3.414.344.329
		Cổ tức được chia	6.300.000.000	6.300.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.451.361.325	214.386.282
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.498.966.323	15.744.552.026
		Thu nhập từ cổ tức	1.203.927.663	-
Công ty Viwaseen	Công ty liên kết trực tiếp	Cho vay	5.557.418.383	-
Công ty Viwaseen 6	Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là bên liên quan khác	Cho vay	15.500.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Huy	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Trả nợ vay	300.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	8.284.931.507	-
Ông Nguyễn Hồng Dương	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Lãi vay phải trả	8.678.082.192	-
Công ty An Quý Hưng	Bên liên quan khác	Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Viwaseen	301.792.332.800	-

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Aegis	115.900.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Tùng	Bên liên quan khác	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Aegis	37.088.000.000	-
Bà Đỗ Thị Thanh	Bên liên quan khác	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Aegis	55.632.000.000	-

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

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

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

Ngoại trừ một số khoản vay và cho vay có đảm bảo, số dư các khoản phải thu, phải trả còn lại tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 82,5 tỷ VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: số dư dự phòng là 79,4 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)					
Công ty Viwaseen	Công ty liên kết trực tiếp	4.000.000.000	7,5	Ngày 22 tháng 9 năm 2026	Tín chấp
Công ty Xi măng Cẩm Phả (lãi phải thu) (*)	Công ty liên kết trực tiếp	66.306.447.702	Không có	Đã quá hạn	Tín chấp
TỔNG CỘNG		70.306.447.702			
Cho vay dài hạn (Thuyết minh số 6.1)					
Công ty Viwaseen 6	Công ty con gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026 và sau đó là bên liên quan khác	15.500.000.000	12,0	Ngày 1 tháng 12 năm 2030	Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất tại phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng. Các quyền đòi nợ/khoản phải thu của Công ty Viwaseen 6
Công ty Viwaseen	Công ty liên kết trực tiếp	1.613.741.874	7,5	Ngày 11 tháng 2 năm 2034	Tín chấp
TỔNG CỘNG		17.113.741.874			

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

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

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đầu tư ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp đến ngày 10 tháng 6 năm 2026	Hợp tác kinh doanh	-	34.130.062.013
TỔNG CỘNG			-	34.130.062.013
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8.1)				
Công ty THospital	Bên liên quan khác	Doanh thu xây lắp	146.842.505.854	-
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	8.271.046.525	14.470.216.942
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	11.479.186.312	19.780.315.225
TỔNG CỘNG			166.592.738.691	34.250.532.167
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8.2)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	116.321.279.346	113.062.575.027
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Hoạt động xây lắp	81.706.495.717	307.149.187
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Hoạt động xây lắp	19.837.824.294	18.114.983.844
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	1.791.982.002	15.864.444.283
TỔNG CỘNG			219.657.581.359	147.349.152.341
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu hộ, chi hộ từ hợp đồng liên danh của dự án xây lắp	80.399.184.087	59.602.741.978
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	10.554.126.395	30.570.909.073
TỔNG CỘNG			90.953.310.482	90.173.651.051
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	132.346.826.094	144.448.386.201
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	28.666.808.525	36.833.711.000
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Thi công xây lắp	13.689.865.030	10.877.777.575
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công xây lắp	9.444.215.293	8.966.652.563
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	4.287.864.274	18.682.231.841
TỔNG CỘNG			188.435.579.216	219.808.759.180

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

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

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

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

					Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Phải trả cổ tức, lợi nhuận (Thuyết minh số 23)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng tiền	233.452.645.496	-	
TỔNG CỘNG			233.452.645.496	-	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 27)					
Công ty VCTD	Công ty liên kết trực tiếp	Lãi vay phải trả	5.117.531.507	1.703.187.178	
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	2.229.232.877	-	
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp	Lãi vay phải trả	1.158.799.997	2.858.547.727	
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	836.954.437	832.872.659	
TỔNG CỘNG			9.342.518.818	5.394.607.564	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 28)					
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp	250.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại ngày 3 tháng 9 năm 2026	7,0	Tín chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết trực tiếp	149.680.000.000	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2026 đến ngày 18 tháng 10 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6	6.300.000 cổ phần công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và 9.686.000 cổ phần Tổng Công ty sở hữu bởi cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	116.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được trả lần cuối vào ngày 6 tháng 7 năm 2026	5,5 - 10,1	Tín chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết trực tiếp	48.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2026 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	6,2 - 7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG		563.680.000.000			

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		Đơn vị tính: VND	
Tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 Tổng Giám đốc đến ngày 28 tháng 4 năm 2026	1.291.250.000	1.259.886.667
Ông Trần Đình Tuấn	Chủ tịch HĐQT từ ngày 13 tháng 2 năm 2026 đến ngày 5 tháng 5 năm 2026 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	847.833.333	682.386.667
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT đến ngày 13 tháng 2 năm 2026 Thành viên HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2026	624.500.000	1.201.386.667
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2026	514.500.000	1.057.553.333
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2026 Phó Tổng Giám đốc	856.583.333	-
Ông Lê Minh Tú	Thành viên độc lập HĐQT	260.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	-	220.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	-	1.076.886.667
Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc từ ngày 28 tháng 4 năm 2026. Phó Tổng Giám đốc từ ngày 27 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 4 năm 2026	801.352.563	-
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.217.667.000	1.031.887.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	880.333.333	715.386.667
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc	851.333.333	-
TỔNG CỘNG		8.145.352.895	7.305.373.668

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

		Đơn vị tính: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát		1.110.921.667	1.214.383.291

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

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

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	571.955.189.424	406.897.333.394
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	571.955.189.424	406.897.333.394
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	698.176.245	698.176.245
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	698.176.245	698.176.245
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	819	583
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	819	583

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh ảnh hưởng của sự kiện chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 01 của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 31.1 và Thuyết minh số 45.

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	5.245.983.755.755	529.630.929.078	1.131.286.698.638	333.535.724.728	-	7.240.437.108.199
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	423.682.842.267	-	43.656.895.211	21.299.460.859	(488.639.198.337)	-
Tổng doanh thu thuần	5.669.666.598.022	529.630.929.078	1.174.943.593.849	354.835.185.587	(488.639.198.337)	7.240.437.108.199
Giá vốn các bộ phận	(5.551.562.561.138)	(310.522.212.783)	(858.756.611.083)	(218.453.315.779)	481.363.000.540	(6.457.931.700.243)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	118.104.036.884	219.108.716.295	316.186.982.766	136.381.869.808	(7.276.197.797)	782.505.407.956
Thu nhập không phân bổ (i)						323.304.277.463
Chi phí phân bổ	(244.082.649.590)	(1.615.657.587)	(73.199.771.654)	(9.214.524.831)	15.445.926.290	(312.666.677.372)
Lợi nhuận thuần trước thuế						793.143.008.047
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(149.129.427.436)
Lợi nhuận thuần sau thuế						644.013.580.611
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	10.967.799.556.756	3.432.896.126.770	3.465.558.066.622	81.264.005.236	(713.900.176.518)	17.233.617.578.866
Tài sản không phân bổ (ii)						10.714.369.201.205
Tổng tài sản	10.967.799.556.756	3.432.896.126.770	3.465.558.066.622	81.264.005.236	(713.900.176.518)	27.947.986.780.071
Công nợ bộ phận	8.265.651.561.965	1.293.334.070.376	407.676.706.592	37.680.045.765	(1.184.301.886.458)	8.820.040.498.240
Công nợ không phân bổ (iii)						6.658.757.946.211
Tổng công nợ	8.265.651.561.965	1.293.334.070.376	407.676.706.592	37.680.045.765	(1.184.301.886.458)	15.478.798.444.451

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

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND Tổng cộng (Trình bày lại)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại)						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	5.129.610.091.622	579.550.894.105	1.016.666.710.129	257.581.637.024	-	6.983.409.332.880
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	586.500.003.384	-	137.596.985	38.792.949.246	(625.430.549.615)	-
Tổng doanh thu	5.716.110.095.006	579.550.894.105	1.016.804.307.114	296.374.586.270	(625.430.549.615)	6.983.409.332.880
Giá vốn các bộ phận	(5.506.599.515.987)	(311.646.457.373)	(680.774.208.888)	(208.995.524.308)	621.911.602.943	(6.086.104.103.613)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	209.510.579.019	267.904.436.732	336.030.098.226	87.379.061.962	(3.518.946.672)	897.305.229.267
Chi phí không phân bổ (i)						(61.369.715.967)
Chi phí phân bổ	(201.956.483.295)	(24.455.312.599)	(43.437.354.055)	(5.829.218.687)	(2.737.490.589)	(278.415.859.225)
Lợi nhuận thuần trước thuế						557.519.654.075
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(79.080.488.138)
Lợi nhuận thuần sau thuế						478.439.165.937
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	12.497.671.654.258	3.671.051.991.266	3.516.969.219.523	291.788.473.862	(1.510.712.719.033)	18.466.768.619.876
Tài sản không phân bổ (ii)						12.801.946.211.813
Tổng tài sản	12.497.671.654.258	3.671.051.991.266	3.516.969.219.523	291.788.473.862	(1.510.712.719.033)	31.268.714.831.689
Công nợ bộ phận	10.784.994.871.708	895.793.058.232	381.948.969.150	60.079.675.166	(1.848.320.843.938)	10.274.495.730.318
Công nợ không phân bổ (iii)						8.512.102.354.679
Tổng công nợ	10.784.994.871.708	895.793.058.232	381.948.969.150	60.079.675.166	(1.848.320.843.938)	18.786.598.084.997

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay phải thu, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuê tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay, thuế hoãn lại phải trả và các khoản phải trả khác.

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

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

42. CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê đất hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để xây dựng văn phòng và để phát triển các dự án bất động sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết liên quan đến nghĩa vụ phải trả tiền thuê đất theo thông báo hằng năm bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bắt đầu từ tháng 6 năm 2000 đến hết thời hạn của các hợp đồng thuê đất với hợp đồng có thời hạn kết thúc muộn nhất vào tháng 4 năm 2068.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với tổng số tiền cam kết đầu tư khoảng 1,293 tỷ VND.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	66.405.169.336	50.728.419.465
Trên 1 đến 5 năm	91.107.807.617	79.082.631.895
Trên 5 năm	46.605.807.769	46.821.143.314
TỔNG CỘNG	204.118.784.721	176.632.194.674

Cam kết góp vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

43. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	38.563	1.006.715.788	38.648	1.007.823.897
JPY	705.332	111.965.248	719.995	117.747.982
EUR	-	-	186	5.644.858
TỔNG CỘNG		<u>1.118.681.036</u>		<u>1.131.216.737</u>

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

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

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1.1*) 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	1.436.980.726.545	(19.902.575.506)	1.417.078.151.039
Các khoản tương đương tiền	893.896.515.649	(11.000.000.000)	882.896.515.649
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.139.522.922.658	(6.139.522.922.658)	-
Phải thu ngắn hạn khác (*)	2.290.917.081.892	(1.277.787.578.288)	1.013.129.503.604
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	2.897.676.522.074	7.335.701.382.203	10.233.377.904.277
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(113.037.486.836)	(113.037.486.836)
Đầu tư ngắn hạn khác	-	81.609.118.743	81.609.118.743
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	-	(33.014.560.896)	(33.014.560.896)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(939.690.784.084)	146.052.047.732	(793.638.736.352)
Tài sản ngắn hạn khác	74.667.416.743	30.902.575.506	105.569.992.249
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.650.000.000	-	1.650.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	4.369.999.373	4.369.999.373
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	937.028.295.078	(54.468.960.093)	882.559.334.985
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	67.916.821.745	54.468.960.093	122.385.781.838
Phải trả ngắn hạn khác	1.038.255.858.862	(4.369.999.373)	1.033.885.859.489
Vốn khác của chủ sở hữu	233.802.910.000	86.433.986.385	320.236.896.385
Nguồn kinh phí	86.433.986.385	(86.433.986.385)	-
	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Kỳ trước (được trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	6.102.591.017.886	(16.486.914.273)	6.086.104.103.613
Chi phí bán hàng	65.860.079.115	16.427.200.494	82.287.279.609
Chi phí quản lý doanh nghiệp	196.068.865.837	59.713.779	196.128.579.616

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

C.T.L.
UNG
M
CHÍNH

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam B09a – DN/HN

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

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

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 31.1, vào ngày 20 tháng 7 năm 2026, Tổng Công ty hoàn thành việc phát hành bổ sung 51.707.909 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Tổng Công ty cũng đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 đề ngày 10 tháng 8 năm 2026, trong đó vốn điều lệ của Tổng Công ty được điều chỉnh tăng lên thành 6.981.762.450.000 VND.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Đặng Xuân Chiến

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thủy Hồng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Xuân Đông

THH
★
H.

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