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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Shape the future
with confidence

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 63

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 0103014768 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 15 được cấp ngày 25 tháng 7 năm 2025.

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 vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên	
Ông Trần Đình Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Minh Tú	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban
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 vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của 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. Ban Tổng Giám đốc 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

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

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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: 12839118/68697791/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**12.712.884.741.141**	**12.466.245.270.876**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.117.386.147.611***	***1.795.763.248.336***
111	1. Tiền		918.686.147.611	1.612.480.399.021
112	2. Các khoản tương đương tiền		198.700.000.000	183.282.849.315
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.626.998.695.669***	***1.442.263.381.916***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.626.998.695.669	1.442.263.381.916
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.986.485.722.071***	***5.668.165.028.969***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.585.325.691.357	1.998.862.181.670
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.673.964.866.761	1.666.354.788.126
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.163.427.424.483	726.536.811.406
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.012.590.282.067	1.724.133.131.587
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(448.822.542.597)	(447.721.883.820)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***3.692.036.501.602***	***3.342.718.763.181***
141	1. Hàng tồn kho		3.692.036.501.602	3.342.718.763.181
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***289.977.674.188***	***217.334.848.474***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.633.163.787	70.002.864
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		201.138.929.647	135.895.108.036
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	10.194.929.770	10.194.929.770
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	71.010.650.984	71.174.807.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.179.346.507.426**	**7.181.379.496.204**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***4.024.213.050***	***4.324.213.050***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	36	4.024.213.050	4.324.213.050
220	***II. Tài sản cố định***		***266.497.477.100***	***296.160.146.595***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	212.205.531.060	235.501.936.485
222	Nguyên giá		463.929.151.276	461.577.743.007
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(251.723.620.216)	(226.075.806.522)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	54.291.946.040	60.649.597.110
225	Nguyên giá		84.880.745.474	84.880.745.474
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(30.588.799.434)	(24.231.148.364)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	8.613.000
228	Nguyên giá		177.280.000	177.280.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(177.280.000)	(168.667.000)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***152.261.343.912***	***157.393.112.712***
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	498.145.282.570
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(345.883.938.658)	(340.752.169.858)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***17***	***893.225.244.459***	***860.205.180.299***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	96.279.669.518	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	796.945.574.941	763.948.115.631
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***5.830.668.107.017***	***5.824.131.554.631***
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.514.499.591.549	5.496.897.591.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		856.627.505.517	879.230.435.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		139.318.759.211	82.350.463.378
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(679.777.749.260)	(634.346.935.813)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***32.670.121.888***	***39.165.288.917***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	28.808.864.336	30.352.842.620
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	3.861.257.552	8.812.446.297
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**19.892.231.248.567**	**19.647.624.767.080**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**12.918.020.129.514**	**12.551.265.821.142**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***11.053.906.157.727***	***10.830.523.837.548***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.817.408.814.276	1.654.149.792.439
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	2.465.615.307.200	3.124.338.484.275
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	12.681.808.361	66.524.740.863
314	4. Phải trả người lao động		77.893.328.376	85.361.631.169
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	805.245.205.319	1.158.519.991.639
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	14.550.295.576	19.650.643.489
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.120.149.179.112	1.076.064.448.336
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	4.666.396.086.982	3.576.803.816.385
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	16.908.532.682	10.966.689.110
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	57.057.599.843	58.143.599.843
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.864.113.971.787***	***1.720.741.983.594***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	435.645.318.479	436.684.515.504
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	643.306.733.250	589.477.733.250
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	785.161.920.058	694.579.734.840
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.974.211.119.053**	**7.096.358.945.938**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***28***	***6.886.107.920.005***	***6.999.506.128.846***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		5.985.934.580.000	5.985.934.580.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.985.934.580.000*	*5.985.934.580.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		478.748.780.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		405.142.232.430	997.289.221.271
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*39.665.674.871*	*136.676.220.365*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*365.476.557.559*	*860.613.000.906*
430	***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác***	***29***	***88.103.199.048***	***96.852.817.092***
431	1. Nguồn kinh phí		88.103.199.048	96.852.817.092
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**19.892.231.248.567**	**19.647.624.767.080**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Hưng Hoa	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**30.1**	**4.569.632.276.214**	**3.668.998.076.345**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**30.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**30.1**	**4.569.632.276.214**	**3.668.998.076.345**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**31**	**(4.396.575.514.371)**	**(3.134.532.080.364)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**173.056.761.843**	**534.465.995.981**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**30.2**	**430.974.544.770**	**229.531.075.881**
22	**7. Chi phí tài chính**	**32**	**(131.838.134.470)**	**(182.435.164.907)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(85.141.374.269)*	*(118.619.956.285)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**33**	**-**	**22.259.123.407**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**33**	**(94.188.535.612)**	**(38.416.299.100)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**378.004.636.531**	**565.404.731.262**
31	**11. Thu nhập khác**		**1.033.272.039**	**630.111.144**
32	**12. Chi phí khác**		**(261.161.724)**	**(268.347.076)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**772.110.315**	**361.764.068**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**378.776.746.846**	**565.766.495.330**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**35.1**	**(8.349.000.542)**	**(55.428.334.025)**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**35.3**	**(4.951.188.745)**	**(6.034.035.768)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**365.476.557.559**	**504.304.125.537**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Hưng Hoa	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**378.776.746.846**	**565.766.495.330**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		31.525.239.443	32.708.429.786
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	10, 18, 26	52.473.315.796	(21.684.581.149)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.461.947.014)	(2.939.042.469)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(431.519.015.926)	(226.882.903.623)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		85.141.374.269	119.427.438.038
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**114.935.713.414**	**466.395.835.913**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		189.823.464.504	(541.903.795.181)
10	Tăng hàng tồn kho		(349.340.343.271)	(497.256.693.303)
11	Giảm các khoản phải trả		(802.863.990.306)	(486.859.741.308)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(6.019.182.639)	659.799.267
14	Tiền lãi vay đã trả		(72.540.059.894)	(155.382.128.744)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(63.981.147.262)	(24.685.546.836)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.086.000.000)	(1.082.731.687)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(991.071.545.454)**	**(1.240.115.001.879)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(21.976.830.186)	(44.550.379.292)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		708.611.111	189.814.815
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.760.488.926.830)	(666.356.773.091)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.178.140.000.000	1.738.720.965.904
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(71.431.000.000)	(2.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.660.860.000	213.810.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		244.627.190.880	380.203.478.389
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(399.760.095.025)**	**1.619.517.106.725**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.786.365.503.531	3.133.809.366.532
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.596.264.829.700)	(4.623.316.958.257)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(9.926.218.016)	(9.926.218.006)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(467.756.983.080)	(15.121.820)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**712.417.472.735**	**(1.499.448.931.551)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(678.414.167.744)**	**(1.120.046.826.705)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**5**	**1.795.763.248.336**	**2.088.286.365.694**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		37.067.019	35.944.724
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**1.117.386.147.611**	**968.275.483.713**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Hưng Hoa	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ 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 0103014768 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 15 được cấp ngày 25 tháng 7 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 950 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 944 nhân viên).

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). 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 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
2	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
3	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
4	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
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 Cổ phần Vinaconex 27 *("Công ty Vinaconex 27")*	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	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
8	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
9	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex *("Công ty Vinaconex ITC")* (Thuyết minh số 18.1)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). 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)					
12	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
13	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
14	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
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất *("Công ty Vinaconex Dung Quất")*	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quãng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
16	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
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì *("Công ty Vinaconex Việt Trì") (ii)*	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
18	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
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex *("Công ty Vinaconex Real Estate")* (i)	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
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội *("Công ty Bohemia")* (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(i) 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.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây lắp (bao gồm chi phí thuê thầu phụ, 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 áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán chi phí đầu tư các công trình xây lắp với giá trị cuối kỳ được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	▸ 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 tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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 vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.5 *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.

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

3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 *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 sử dụng như dự kiến.

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

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

3.7 *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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 năm

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

3.8 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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 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 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.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và 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 trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.14 *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) là 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.

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và 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. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

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

3.14 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 thực hiện cho từng công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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

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

3.15 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 toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần 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.

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.18 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 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.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Tiền cho thuê

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

3.19 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.

3.20 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 giữa niên độ.

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

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

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

3.20 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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào 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 tài chính 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

3.20 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 Tổng 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tổng Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp và đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tổng Công ty cung cấp hoặc do Tổng Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tổng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.22 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.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12"), công ty liên kết

Vào ngày 21 tháng 5 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 1.803.580 cổ phần của Công ty Vinaconex 12 và giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty này xuống còn 2,5%. Theo đó, Công ty Vinaconex 12 không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	8.910.739.613	7.170.772.820
Tiền gửi ngân hàng (*)	909.775.407.998	1.605.309.626.201
Các khoản tương đương tiền khác (**)	198.700.000.000	183.282.849.315
TỔNG CỘNG	**1.117.386.147.611**	**1.795.763.248.336**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với số tiền là 32,5 tỷ VND và đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện một hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và công ty tài chính. Các khoản tiền gửi này hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,8%/năm đến 4,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.586.998.695.669	1.242.263.381.916
Chứng chỉ tiền gửi (**)	40.000.000.000	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.626.998.695.669**	**1.442.263.381.916**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 6,1%/năm). Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn với số dư 569 triệu VND tại ngân hàng thương mại đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng cho một dự án xây dựng của Tổng Công ty.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi do các công ty tài chính phát hành, có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 6,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6,4%/năm đến 7,0%/năm).

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ khách hàng	1.302.937.284.434	1.469.767.406.858
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	*316.238.718.733*	*317.883.372.053*
Các khoản phải thu khách hàng khác	*986.698.565.701*	*1.151.884.034.805*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 36)*	282.388.406.923	529.094.774.812
TỔNG CỘNG	**1.585.325.691.357**	**1.998.862.181.670**
Dự phòng phải thu khó đòi	(112.368.114.346)	(114.692.335.564)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho các bên khác	1.361.267.942.088	1.378.225.799.005
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 36)*	312.696.924.673	288.128.989.121
TỔNG CỘNG	**1.673.964.866.761**	**1.666.354.788.126**
Dự phòng trả trước khó đòi	(81.171.297.544)	(79.171.297.544)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cho vay các đối tượng khác	663.584.725.619	633.034.725.619
Cho vay ngắn hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 36)*	499.842.698.864	93.502.085.787
TỔNG CỘNG	**1.163.427.424.483**	**726.536.811.406**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(63.238.998.274)	(63.238.998.274)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	451.900.000.000	5,0 – 6,1	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 12 năm 2025.	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	182.868.201.434	16,0	Ngày 31 tháng 7 năm 2025.	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản.
Các công ty, đơn vị khác	28.816.524.185	0,0	Năm 2012 và từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 9 tháng 4 năm 2026.	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**663.584.725.619**			

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác là doanh nghiệp (*)	981.126.359.450	965.211.221.171
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty	431.369.703.158	339.958.878.956
Phải thu từ cổ tức	285.625.767.185	160.275.767.185
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	249.576.992.742	204.149.172.689
Phải thu ngắn hạn khác	64.891.459.532	54.538.091.586
TỔNG CỘNG	**2.012.590.282.067**	**1.724.133.131.587**
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(192.044.132.433)	(190.619.252.438)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*1.315.192.480.710*	*1.176.406.419.951*
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác	*697.397.801.357*	*547.726.711.636*

(*) Đây là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Vinaconex 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Công ty Xi măng Cẩm Phả	65.808.628.666	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	333.436.366.477	38.824.525.512	331.600.989.195	36.664.927.012
TỔNG CỘNG	**487.647.068.109**	**38.824.525.512**	**484.386.810.832**	**36.664.927.012**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	2.845.566.865.736	2.686.767.019.630
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (*)	845.353.028.877	655.189.208.576
Nguyên liệu, vật liệu	747.790.730	429.590.535
Hàng hóa, quà tặng	368.816.259	332.944.440
TỔNG CỘNG	**3.692.036.501.602**	**3.342.718.763.181**

(*) Bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (i)	1.882.179.289.865	1.723.890.705.404
Dự án Phú Yên	827.472.604.861	826.863.345.602
Gói thầu 11-XL dự án Đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Bãi Vọt – Hàm Nghi	145.929.465.788	87.156.421.401
Dự án Khu đô thị Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	126.505.570.886	125.908.178.699
Gói thầu 4.6 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	116.366.671.989	-
Dự án Đường Vành Đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (ii)	109.708.687.361	135.935.233.150
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	70.243.649.378	76.317.933.979
Gói thầu 3.4 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	60.094.720.366	63.728.693.328
Gói thầu 15-XL dự án Nút giao Phú Thứ, Hà Nam	20.232.405.540	49.098.485.982
Các dự án khác	332.186.828.579	290.269.994.303
TỔNG CỘNG	**3.690.919.894.613**	**3.341.956.228.206**

(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 25.

(ii) 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 25.

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	71.010.650.984	71.174.807.804
TỔNG CỘNG	**71.010.650.984**	**71.174.807.804**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt như trình bày tại (Thuyết minh số 29).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	123.712.620.621	188.304.899.923	133.532.502.513	15.706.356.314	321.363.636	461.577.743.007
- Mua trong kỳ	-	1.530.166.667	3.638.888.890	232.363.635	79.000.000	5.480.419.192
- Thanh lý, nhượng bán	(51.000.000)	-	(2.295.214.623)	-	-	(2.346.214.623)
- Giảm khác	(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	122.878.824.321	189.835.066.590	134.876.176.780	15.938.719.949	400.363.636	463.929.151.276
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*47.017.510.699*	*63.712.558.919*	*63.678.672.777*	*9.892.425.844*	*4.322.139.556*	*188.623.307.795*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	90.592.897.902	57.567.282.978	65.576.931.422	12.108.412.695	230.281.525	226.075.806.522
- Khấu hao trong kỳ	1.318.289.126	16.704.323.550	9.704.683.652	1.021.422.984	28.105.305	28.776.824.617
- Thanh lý, nhượng bán	(51.000.000)	-	(2.295.214.623)	-	-	(2.346.214.623)
- Giảm khác	(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	91.077.390.728	74.271.606.528	72.986.400.451	13.129.835.679	258.386.830	251.723.620.216
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	33.119.722.719	130.737.616.945	67.955.571.091	3.597.943.619	91.082.111	235.501.936.485
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	31.801.433.593	115.563.460.062	61.889.776.329	2.808.884.270	141.976.806	212.205.531.060
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp	*30.739.258.727*	-	*28.343.302.432*	-	-	*59.082.561.159*

Một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	84.880.745.474
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	84.880.745.474
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	24.231.148.364
- Khấu hao trong kỳ	6.357.651.070
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	30.588.799.434
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	60.649.597.110
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	54.291.946.040

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*180.533.621.744*	*180.533.621.744*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.047.434.813	333.704.735.045	340.752.169.858
- Khấu hao trong kỳ	192.550.864	4.939.217.936	5.131.768.800
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.239.985.677	338.643.952.981	345.883.938.658
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.580.108.387	154.813.004.325	157.393.112.712
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.387.557.523	149.873.786.389	152.261.343.912
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp	-	*87.015.832.961*	*87.015.832.961*

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm giá trị đầu tư của các tài sản là phần bãi đỗ xe, diện tích văn phòng và hạ tầng khu công nghệ cao và được sử dụng cho bên thứ ba và các bên liên quan thuê.

Một số bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 71,3 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 52,3 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

17. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

17.1 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)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Tam Kỳ	96.279.669.518	96.257.064.668
TỔNG CỘNG	**96.279.669.518**	**96.257.064.668**

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 25.

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Kim Văn Kim Lũ (*)	569.662.219.185	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	219.428.038.983	219.472.072.831
Các dự án khác	7.855.316.773	7.650.066.773
TỔNG CỘNG	**796.945.574.941**	**763.948.115.631**

(*) 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 25.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 18.1)*	5.514.499.591.549	(60.956.273.026)	5.453.543.318.523	5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	5.435.248.476.455
Đầu tư vào công ty liên doanh *(Thuyết minh số 18.2)*	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 18.3)*	841.627.505.517	(574.900.926.172)	266.726.579.345	864.230.435.517	(530.361.030.657)	333.869.404.860
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 18.4)*	139.318.759.211	(43.920.550.062)	95.398.209.149	82.350.463.378	(42.336.790.062)	40.013.673.316
TỔNG CỘNG	**6.510.445.856.277**	**(679.777.749.260)**	**5.830.668.107.017**	**6.458.478.490.444**	**(634.346.935.813)**	**5.824.131.554.631**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

STT		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
		Giá gốc (VND)	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*
1	Công ty Vinaconex ITC (ii) (iii)	1.629.550.858.800	-	4.573.170.000.000	1.629.550.858.800	-	2.527.560.000.000
2	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
3	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
4	Công ty Bách Thiên Lộc	591.364.160.606	-	(i)	591.364.160.606	-	(i)
5	Công ty Nedi2 (ii)	384.277.906.463	-	970.769.888.000	384.277.906.463	-	968.215.230.400
6	Công ty Vinaconex 25 (ii)	185.284.943.200	-	158.737.980.000	185.284.943.200	-	151.910.540.000
7	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
8	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	66.162.160.000	58.803.000.000	-	56.237.836.000
9	Công ty Boo Sapa	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
10	Công ty Vinaconex Sài Gòn	49.871.720.000	(34.730.636.261)	(i)	49.871.720.000	(35.230.856.927)	(i)
11	Công ty Viwaco (ii)	42.840.000.000	-	936.768.000.000	42.840.000.000	-	816.000.000.000
12	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
13	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	(4.302.736.765)	(i)	13.849.719.596	(4.495.358.167)	(i)
14	Công ty Vinaconex Capital One (iv)	17.602.000.000	-	(i)	-	-	(i)
15	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
16	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)
17	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
	TỔNG CỘNG	**5.514.499.591.549**	**(60.956.273.026)**		**5.496.897.591.549**	**(61.649.115.094)**	

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

(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.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

(iii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành quyết định về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Vinaconex ITC theo Quyết định số 1439/2025/QĐ-HĐQT và các giao dịch chuyển nhượng này đã được hoàn thành đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
Tên đơn vị	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (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")*	15.000.000.000	-	(ii)	50,00%	50,00%	15.000.000.000	-	(ii)	50,00%	50,00%
TỔNG CỘNG	**15.000.000.000**	**-**				**15.000.000.000**	**-**			

Công ty Vinaconex – Tấn Lộc là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 6 cháng 9 năm 2021 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 2 được cấp ngày 19 tháng 6 năm 2024. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

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.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.3 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên đơn vị	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
	Giá gốc (VND)	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả *("Công ty Xi măng Cẩm Phả")*	600.000.000.000	(572.112.532.908)	(i)	30,00%	30,00%	600.000.000.000	(527.492.802.613)	(i)	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang *("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")*	104.227.700.000	-	(i)	21,00%	21,00%	104.227.700.000	-	(i)	21,00%	21,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam *("Công ty Vinasinco")*	67.740.180.517	-	(i)	42,91%	42,91%	67.740.180.517	-	(i)	42,91%	42,91%
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex *("Công ty VCTD")*	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 *("Công ty Vinaconex 12") (Thuyết minh số 4)*	-	-	-	-	-	22.602.930.000	-	25.552.656.000	18,00%	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh *("Công ty Vinaconex Quảng Ninh") (ii)*	6.659.625.000	(2.788.393.264)	(i)	35,00%	35,00%	6.659.625.000	(2.868.228.044)	-	35,00%	35,00%
TỔNG CỘNG	**841.627.505.517**	**(574.900.926.172)**				**864.230.435.517**	**(530.361.030.657)**			

(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.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.4 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
Tên đơn vị	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị hợp lý (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")*	53.829.000.000	-	(i)	15,00%	15,00%	-	-	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam *("Tổng Công ty VIDIFI")*	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế *("Công ty EVN Quốc tế")* (ii)	21.395.000.000	-	45.999.250.000	5,83%	5,83%	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83%	5,83%
Công ty Cổ phần Vimeco *("Công ty Vimeco")*	11.513.257.496	(3.149.737.496)	8.363.520.000	5,00%	5,00%	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex *("Công ty Vinaconex M&E")*	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung *("Công ty Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung")*	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 *("Công ty Vinaconex 12")* (ii)	3.139.295.833	-	3.723.520.000	2,50%	2,50%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex *("Công ty Vinaconsult")* (ii)	630.000.000	(630.000.000)	473.000.000	5,00%	5,00%	630.000.000	(630.000.000)	462.000.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 *("Công ty Vinaconex 21")* (ii)	362.205.882	(120.405.882)	241.800.000	0,33%	0,33%	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000	0,33%	0,33%
TỔNG CỘNG	**139.318.759.211**	**(43.920.550.062)**				**82.350.463.378**	**(42.336.790.062)**			

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.4 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

(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.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Đường cao tốc Nam Định – Thái Bình với tỷ lệ góp vốn là 15% và cam kết góp vốn thành lập một công ty khác là 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 37.

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	17.739.136.378	18.074.495.974
Chi phí đầu tư hạ tầng kĩ thuật	4.876.332.840	4.956.933.383
Chi phí thuê đất	3.191.294.596	3.254.216.189
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.002.100.522	4.067.197.074
TỔNG CỘNG	**28.808.864.336**	**30.352.842.620**

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho các bên khác	1.353.627.692.845	1.155.555.192.189
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 36)*	463.781.121.431	498.594.600.250
TỔNG CỘNG	**1.817.408.814.276**	**1.654.149.792.439**

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước	2.462.216.203.518	3.121.092.870.813
- Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	*351.564.311.000*	*371.988.262.000*
- Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Đồng Nai	*219.584.058.000*	*237.777.974.000*
- Người mua bất động sản trả tiền trước	*238.489.202.338*	*206,445,056,296*
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	*148.933.204.999*	*317.280.398.469*
- Người mua trả tiền trước khác	*1.503.645.427.181*	*1.987.601.180.048*
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 36)*	3.399.103.682	3.245.613.462
TỔNG CỘNG	**2.465.615.307.200**	**3.124.338.484.275**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.465.980.046	8.349.000.542	(63.981.147.262)	7.833.833.326
Thuế thu nhập cá nhân	2.908.575.405	9.417.980.472	(9.054.110.502)	3.272.445.375
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	2.733.911.934	(1.158.382.274)	1.575.529.660
Thuế giá trị gia tăng	-	380.176.898.889	(380.176.898.889)	-
Các loại thuế khác	150.185.412	9.900.518.423	(10.050.703.835)	-
TỔNG CỘNG	**66.524.740.863**	**410.578.310.260**	**(464.421.242.762)**	**12.681.808.361**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã thu/cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Các loại thuế khác	353.702.891	-	-	353.702.891
TỔNG CỘNG	**10.194.929.770**	**-**	**-**	**10.194.929.770**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí xây dựng trích trước	802.919.973.374	1.151.785.818.196
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	1.389.862.045	2.380.803.543
Các khoản khác	935.369.900	4.353.369.900
TỔNG CỘNG	**805.245.205.319**	**1.158.519.991.639**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	14.550.295.576	19.650.643.489
TỔNG CỘNG	**14.550.295.576**	**19.650.643.489**
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	435.645.318.479	436.684.515.504
TỔNG CỘNG	**435.645.318.479**	**436.684.515.504**
Trong đó:		
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*8.894.051.393*	*9.119.426.602*
Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác	*441.301.562.662*	*447.215.732.391*

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	878.883.193.896	878.883.193.896
Các khoản phải trả, phải nộp khác	241.265.985.216	197.181.254.440
TỔNG CỘNG	**1.120.149.179.112**	**1.076.064.448.336**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	*565.397.541.207*	*542.664.103.390*
Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*554.751.637.905*	*533.400.344.946*
Dài hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	589.477.733.250	589.477.733.250
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	53.829.000.000	-
TỔNG CỘNG	**643.306.733.250**	**589.477.733.250**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn các bên khác	*53.829.000.000*	-
Phải trả dài hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*589.477.733.250*	*589.477.733.250*

(*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	25.1	2.554.459.205.324	3.025.129.686.868	(2.324.799.350.546)	3.254.789.541.646
Vay các bên liên quan	36	628.919.066.226	387.000.000.040	(184.101.642.266)	831.817.424.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	25.2	373.573.108.803	298.727.413.429	(112.363.836.928)	559.936.685.304
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	25.3	19.852.436.032	9.926.218.016	(9.926.218.016)	19.852.436.032
Vay đối tượng khác		-	520.000.000.000	(520.000.000.000)	-
		3.576.803.816.385	**4.240.783.318.353**	**(3.151.191.047.756)**	**4.666.396.086.982**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	25.2	663.821.369.095	399.235.816.663	(298.727.413.429)	764.329.772.329
Nợ thuê tài chính	25.3	30.758.365.745	-	(9.926.218.016)	20.832.147.729
		694.579.734.840	**399.235.816.663**	**(308.653.631.445)**	**785.161.920.058**
TỔNG CỘNG		**4.271.383.551.225**	**4.640.019.135.016**	**(3.459.844.679.201)**	**5.451.558.007.040**

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

25.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	2.172.665.312.028	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,6 - 4,9	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	514.779.985.603	Từ ngày 12 tháng 8 năm 2025 đến ngày 11 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,9	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	510.921.145.980	Từ ngày 29 tháng 8 năm 2025 đến ngày 24 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	42.073.546.235	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2025 đến ngày 19 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	4,1 - 4,6	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ; trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	14.349.551.800	Từ ngày 16 tháng 12 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	4,6	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	**3.254.789.541.646**			

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

25.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	852.082.237.635	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.	9,5	Một phần tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.
Vay dài hạn đến hạn trả	*469.552.685.304*			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	435.000.000.000	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 21 tháng 7 năm 2026.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Kim Văn Kim Lũ.
Vay dài hạn đến hạn trả	*80.000.000.000*			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	37.184.219.998	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 9 năm 2029.	7,2	Tài sản cố định liên quan đến Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội.
Vay dài hạn đến hạn trả	*10.384.000.000*			
TỔNG CỘNG	**1.324.266.457.633**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*559.936.685.304*			
Vay dài hạn	*764.329.772.329*			

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

25.3 *Nợ thuê tài chính*

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	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	23.046.573.666	3.194.137.634	19.852.436.032	24.498.734.556	4.646.298.524	19.852.436.032
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	22.214.051.999	1.381.904.270	20.832.147.729	38.992.666.037	8.234.300.292	30.758.365.745
TỔNG CỘNG	**45.260.625.665**	**4.576.041.904**	**40.684.583.761**	**63.491.400.593**	**12.880.598.816**	**50.610.801.777**

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	7.451.270.489	7.510.984.268
Dự phòng chi phí bảo hành	9.457.262.193	3.455.704.842
TỔNG CỘNG	**16.908.532.682**	**10.966.689.110**

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	58.143.599.843	59.288.599.843
Sử dụng trong kỳ	(1.086.000.000)	(1.045.000.000)
Số cuối kỳ	**57.057.599.843**	**58.243.599.843**

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn 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*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.344.655.140.000	16.282.327.575	-	777.955.660.365	6.138.893.127.940
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	504.304.125.537	504.304.125.537
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	641.279.440.000	-	-	(641.279.440.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.985.934.580.000	16.282.327.575	-	640.980.345.902	6.643.197.253.477
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.985.934.580.000	16.282.327.575	-	997.289.221.271	6.999.506.128.846
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	365.476.557.559	365.476.557.559
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(478.874.766.400)	(478.874.766.400)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	478.748.780.000	(478.748.780.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.985.934.580.000	16.282.327.575	478.748.780.000	405.142.232.430	6.886.107.920.005

(i) Tổng Công ty chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của năm 2024 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025 ("Nghị quyết số 01") của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty.

(ii) Cũng theo Nghị Quyết số 01, Tổng Công ty đã phát hành bổ sung 47.874.878 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông trong kỳ. Tuy nhiên, các thủ tục liên quan đến việc thay đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu chưa được hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính và theo đó, giá trị cổ phiếu được phát hành bổ sung được Tổng Công ty tạm thời hạch toán vào tài khoản Vốn khác của chủ sở hữu.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-
Các cổ đông khác	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-
	5.985.934.580.000	**5.985.934.580.000**	**-**	**5.985.934.580.000**	**5.985.934.580.000**	**-**

28.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	641.279.440.000
Số cuối kỳ	5.985.934.580.000	5.985.934.580.000
Cổ tức đã công bố	***957.749.532.800***	***641.358.610.000***

28.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ tức đã công bố trong kỳ	**957.749.532.800**	**641.358.610.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
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 trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.358.610.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	**946.505.763.080**	**641.279.440.000**
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 cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.279.440.000
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	101.083.600	-

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.5 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**646.468.336**	**598.593.458**
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	**598.593.458**	**598.593.458**
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	598.593.458
Cổ phiếu đang lưu hành	**598.593.458**	**598.593.458**
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	598.593.458

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

29. NGUỒN KINH PHÍ

Thay đổi nguồn kinh phí trong kỳ được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	96.852.817.092	96.928.280.466
Chi sự nghiệp	(8.749.618.044)	(37.731.687)
Số cuối kỳ	**88.103.199.048**	**96.890.548.779**

30. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**4.569.632.276.214**	**3.668.998.076.345**
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*4.435.133.215.795*	*3.088.748.435.178*
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	*79.760.287.530*	*41.909.389.397*
Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	*54.738.772.889*	*54.707.120.302*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	-	*483.633.131.468*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**4.569.632.276.214**	**3.668.998.076.345**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*4.425.430.950.034*	*3.509.376.355.111*
Doanh thu đối với bên liên quan	*144.201.326.180*	*159.621.721.234*

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	307.062.826.000	123.058.313.021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	106.635.214.703	89.531.590.602
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	17.112.364.112	13.810.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	164.139.955	3.131.172.258
TỔNG CỘNG	**430.974.544.770**	**229.531.075.881**

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn hợp đồng xây dựng	4.292.744.561.510	3.015.917.692.792
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	79.725.081.118	41.571.835.397
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	24.105.871.743	22.353.346.132
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	-	54.689.206.043
TỔNG CỘNG	**4.396.575.514.371**	**3.134.532.080.364**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi tiền vay	85.141.374.269	118.619.956.285
Dự phòng tổn thất đầu tư	45.430.813.447	61.167.146.221
Chi phí tài chính khác	1.265.946.754	2.648.062.401
TỔNG CỘNG	**131.838.134.470**	**182.435.164.907**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	(22.259.123.407)
TỔNG CỘNG	**-**	**(22.259.123.407)**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	55.299.491.602	54.700.379.990
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.463.349.714	3.932.136.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.209.472.458	5.381.065.789
Chi phí văn phòng phẩm	2.773.615.009	3.249.922.172
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và sử dụng dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	1.040.944.998	(60.592.603.963)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	25.401.661.831	31.745.398.860
TỔNG CỘNG	**94.188.535.612**	**38.416.299.100**

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các hợp đồng xây dựng và bất động sản	2.709.043.332.918	2.403.264.538.147
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.729.770.134.920	988.010.249.203
Chi phí nhân công	185.242.742.600	152.035.888.735
Chi phí khấu hao tài sản	31.525.239.443	32.708.429.786
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.040.944.998	(82.851.727.370)
Chi phí khác bằng tiền	103.756.917.257	113.206.735.462
TỔNG CỘNG	**4.760.379.312.136**	**3.606.374.113.963**

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.349.000.542	55.428.334.025
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.951.188.745	6.034.035.768
TỔNG CỘNG	**13.300.189.287**	**61.462.369.793**

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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	378.776.746.846	565.766.495.330
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	75.755.349.369	113.153.299.066
Các khoản điều chỉnh:		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(207.171.380)	(586.675.029)
Chi phí không được khấu trừ khác	347.604.154	1.307.504.329
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(4.576.523.011)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(23.223.572.958)
Thu nhập không chịu thuế	(62.595.592.856)	(24.611.662.604)
Chi phí thuế TNDN	**13.300.189.287**	**61.462.369.793**

35.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.371.003.454	7.310.249.443	(4.939.245.989)	(1.124.895.426)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	1.490.254.098	1.502.196.854	(11.942.756)	(4.909.140.342)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***3.861.257.552***	***8.812.446.297***		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào vốn chủ sở hữu			***(4.951.188.745)***	***(6.034.035.768)***

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công Nghiệp Thành Công Invest *("Công ty Thành Công Invest")*	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất *("Công ty Vinaconex D&I")*	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	426.982.423.374	301.372.449.160
		Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	46.665.348.904	35.860.687.279
		Cho vay	192.760.933.734	100.000.000.000
		Thu tiền cho vay	150.000.000.000	430.000.000.000
		Lãi cho vay	3.721.834.249	8.036.986.302
		Vay	-	63.180.000.000
		Trả nợ vay	79.239.066.266	-
		Lãi vay phải trả	62.305.786	46.735.890
		Thu nhập từ cổ tức	14.700.000.000	-
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	320.000.000.000	151.000.000.000
		Trả nợ vay	50.000.000.000	427.088.160.163
		Lãi vay phải trả	37.567.154.303	7.467.512.544
		Lãi cho vay	464.153.425	-
		Thu nhập từ cổ tức	173.000.000.000	-
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	53.300.537.918	99.035.540.553
		Hoàn trả tạm ứng	-	327.569.863.013
		Cho vay	373.579.679.343	-
		Lãi cho vay	8.513.758.147	-
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	25.000.000.000	78.000.000.000
		Trả nợ vay	-	39.00.0000.000
		Lãi vay phải trả	3.533.452.053	-
		Thu nhập từ cổ tức	-	51.344.055.021
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty con sở hữu trực tiếp	Góp vốn	17.602.000.000	-
Công ty Viwaco	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	-	400.000.000.000
		Trả nợ vay	-	400.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	19.584.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ xây lắp	2.549.356.600	-
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	Vay	6.000.000.000	82.000.000.000
		Trả nợ vay	-	40.000.000.000
		Lãi vay phải trả	175.660.274	2.126.259.726
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	24.510.515.170	135.394.400.223
		Thu nhập từ cổ tức	-	5.974.010.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	-	33.000.000.000
		Trả nợ vay	-	20.000.000.000
		Lãi vay phải trả	1.192.616.438	1.426.575.343
		Cấn trừ gốc vay với cổ tức nhận được	-	14.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	16.955.250.000	14.434.875.000
		Cấn trừ công nợ	2.709.534.247	-

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	25.000.000.000	50.000.000.000
		Trả nợ vay	-	5.001.515.000
		Lãi vay phải trả	319.120.117	141.428.767
		Cấn trừ gốc vay với cổ tức nhận được	39.997.576.000	24.998.485.000
		Thu nhập từ cổ tức	39.997.576.000	24.998.485.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	181.051.098
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	11.000.000.000	76.000.000.000
		Trả nợ vay	8.000.000.000	38.000.000.000
		Lãi vay phải trả	946.065.754	436.931.507
		Cấn trừ gốc vay với cổ tức nhận được	6.865.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	6.865.000.000	1.373.000.000
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	223.873.962.720	257.914.832.943
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	42.360.675.343	21.228.248.894
		Cấn trừ công nợ	12.630.706.111	-
		Mua tài sản	833.333.334	-
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ	15.744.552.026	-
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Thu nhập từ cổ tức	28.350.000.000	-

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 phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu về cho vay ngắn hạn và vay ngắn hạn có đảm bảo như được trình bày tại các thuyết minh, số dư các khoản phải thu, phải trả còn lại tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 179.181.219.775 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư dự phòng là 178.458.936.625 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 7.1)*				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu xây lắp (*)	215.521.252.322	427.347.394.806
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	13.019.272.042	4.446.393.604
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	11.869.859.540	11.869.859.540
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu xây lắp	11.452.196.610	11.452.196.610
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	30.525.826.409	73.978.930.252
TỔNG CỘNG			**282.388.406.923**	**529.094.774.812**

(*) Khoản phải thu được bảo lãnh theo thư bảo lãnh thanh toán từ một ngân hàng thương mại.

Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7.2)*				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	184.211.175.081	160.585.322.089
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	46.641.629.246	35.283.390.463
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	34.495.136.535	33.365.804.473
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	32.224.381.614	27.836.032.975
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	7.533.287.674	12.533.287.674
Các bên liên quan khác		Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	7.591.314.523	18.525.151.447
TỔNG CỘNG			**312.696.924.673**	**288.128.989.121**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con sở hữu trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*)	872.943.359.172	864.429.601.025
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Cổ tức	257.718.199.934	160.000.000.000
Công ty Vinaconex 4	Công ty con sở hữu trực tiếp	Lãi chậm trả	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi vay	65.808.628.666	64.383.748.671
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	46.759.626.895	15.630.404.212
TỔNG CỘNG			**1.315.192.480.710**	**1.176.406.419.951**

(*) Đây là khoản phải thu còn lại liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ký ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex ITC cho mục đích đầu tư và phát triển phân khu CT02 thuộc Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà và được bảo lãnh theo thư bảo lãnh thanh toán từ một ngân hàng thương mại.

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)*					
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con sở hữu trực tiếp	398.079.679.343	8,0 – 9,7	Từ ngày 16 tháng 10 năm 2025 đến ngày 10 tháng 4 năm 2026	Bảo lãnh thanh toán từ một ngân hàng thương mại
Công ty Vinaconex 4	Công ty con sở hữu trực tiếp	16.898.252.588	0,0	Năm 2009 và năm 2018	Tín chấp
Công ty Vinaconex 27	Công ty con sở hữu trực tiếp	16.794.421.501	0,0	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Tín chấp
Các bên liên quan khác		68.070.345.432	5,6 - 9,5	Từ ngày 8 tháng 12 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**499.842.698.864**			
Các khoản cho vay dài hạn *(Mã số 215)*					
Công ty Vinaconex 17	Công ty con sở hữu trực tiếp	4.024.213.050	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**4.024.213.050**			

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 204*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 20.1)*				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	236.795.195.184	200.873.572.900
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	105.826.153.433	170.516.198.799
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	31.494.013.796	31.494.013.796
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	21.444.855.087	21.444.855.087
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	14.905.980.191	9.443.271.667
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	53.314.923.740	64.822.688.001
TỔNG CỘNG			**463.781.121.431**	**498.594.600.250**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 20.2)*				
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	Thi công xây lắp	3.062.697.710	3.062.697.710
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	336.405.972	182.915.752
TỔNG CỘNG			**3.399.103.682**	**3.245.613.462**
Doanh thu chưa thực hiện *(Thuyết minh số 23)*				
Công ty Nedi2	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu cho thuê	8.584.039.829	8.809.415.038
Các bên liên quan khác		Doanh thu cho thuê	310.011.564	310.011.564
TỔNG CỘNG			**8.894.051.393**	**9.119.426.602**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 24)*				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*)	500.000.000.000	500.000.000.000
		Lãi vay phải trả	24.086.158.504	8.219.004.201
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	30.665.479.401	25.181.340.745
TỔNG CỘNG			**554.751.637.905**	**533.400.344.946**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 24)*				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*)	589.477.733.250	589.477.733.250
TỔNG CỘNG			**589.477.733.250**	**589.477.733.250**

(*) Đây là khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản dưới hình thức hợp tác đầu tư và phải trả lãi suất 10.5%/năm cho phần lợi nhuận tạm ứng mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 25)*					
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	424.000.000.000	Ngày 4 tháng 10 năm 2025	7,8	Tín chấp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp	172.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	3,8 - 4,5	Tín chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Ngày 5 tháng 9 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2025	4,6	6.300.000 cổ phần của Công ty VCTD và 10.848.320 cổ phiếu của Tổng Công ty
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con trực tiếp	41.000.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2025	4,5 - 8,0	Tín chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	34.135.000.000	Ngày 9 tháng 1 năm 2026	3,8	Tín chấp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con trực tiếp	6.000.000.000	Ngày 14 tháng 2 năm 2026	8	Tín chấp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con trực tiếp	5.002.424.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	3,8	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**831.817.424.000**			

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.201.386.667	1.132.253.333
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	1.076.886.667	1.165.086.667
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.259.886.667	1.239.336.667
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.057.553.333	1.068.253.333
Ông Trần Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	682.386.667	701.586.667
Ông Lê Minh Tú	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 22 tháng 4 năm 2025)	60.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	220.000.000	250.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.031.887.000	955.086.667
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	715.386.667	779.586.667
TỔNG CỘNG		**7.305.373.668**	**7.291.190.001**

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	1.214.383.291	1.225.176.666

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để xây dựng văn phòng và để phát triển các dự án bất động sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết liên quan đến nghĩa vụ phải trả tiền thuê đất theo thông báo 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 2064.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	56.916.511.761	56.823.166.453
Trên 1 đến 5 năm	85.927.764.049	68.810.545.191
Trên 5 năm	46.974.584.266	84.496.143.066
TỔNG CỘNG	**189.818.860.076**	**210.129.854.710**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 1.490 tỷ VND.

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 (%)*	*Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	582.398.000.000
2	Công ty Đường cao tốc Nam Định – Thái Bình	1.567.133.000.000	15	181.241.000.000
3	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	126.532.875.000
4	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	50,99	10.200.000.000
5	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			**905.371.875.000**

38. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngoại tệ các loại:		
– Đô la Mỹ (USD)	40.218	40.293
– Yên Nhật (JPY)	713.671	719.277
– Euro (EUR)	216	239

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, sau đợt phát hành 47.874.878 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu, Tổng Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 đề ngày 25 tháng 7 năm 2025, trong đó phê duyệt việc thay đổi vốn điều lệ của Tổng Công ty thành 6.464.683.360.000 VND. Vào ngày 6 tháng 8 năm 2025, số lượng cổ phiếu nêu trên cũng đã được niêm yết bổ sung theo Quyết định số 683/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1, trong tháng 8 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 107.100.000 cổ phiếu của Công ty Vinaconex ITC và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 51% xuống còn 0%.

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Hưng Hoa	Đặng Thanh Huấn	Nguyễn Xuân Đông
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc