Mẫu số 01-A

TỔNG CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 102 /CV-CTX-TKTCT	*Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã được soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. **Tên tổ chức: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam**

- Mã chứng khoán: CTX
- Địa chỉ: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281 2000 Fax: (024) 3782 0176
- Email:..... Website: https://www.ctx.vn/

2. **Nội dung thông tin công bố:**

- **BCTC bán niên năm 2026 đã được soát xét**

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).

- **Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:**

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày: 28/08/2026 tại đường dẫn: https://www.ctx.vn/

Tài liệu đính kèm:

- *BCTC Riêng soát xét năm 2026;*
- *BCTC Hợp nhất soát xét năm 2026;*
- *Ủy quyền ký BCTC;*
- *Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế.*

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Trần Anh Hải

Người ký: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Email: fcpaoshotel@gmail.com
Thời gian ký: 28.08.2026 12:09:30 +07:00

CTX HOLDINGS

Số: 103 /CV-CTX-TKTCT
V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
- Mã chứng khoán: CTX
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 6281.2000 - Fax: (024) 3782.0176 - Email: info@ctx.vn

2. Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Trần Anh Hải

3. Nội dung thông tin công bố:

3.1 BCTC bán niên Công ty mẹ năm 2026:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo kết quả kinh doanh Công ty mẹ 06 tháng năm 2026 tăng 2.742.602.527 đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân là do:

- Lợi nhuận gộp kỳ báo cáo	(386.619.490)	đồng
- Doanh thu tài chính	15.670.886.455	đồng
- Chi phí tài chính	(7.272.445.087)	đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	(4.549.321.401)	đồng
- Lợi nhuận khác	(16.253.818)	đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(703.644.092)	đồng
Tăng (+)/Giảm (-) lợi nhuận sau thuế TNDN:	**2.742.602.567**	**đồng**

3.2 BCTC bán niên Hợp nhất năm 2026:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo kết quả kinh doanh Hợp nhất 06 tháng năm 2026 tăng 17.652.106.599 đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân là do:

- Lợi nhuận gộp kỳ báo cáo	9.887.849.032	đồng
- Doanh thu tài chính	15.660.774.164	đồng
- Chi phí tài chính	(1.908.368.828)	đồng
- Chi phí bán hàng	368.041.239	đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	(3.203.442.285)	đồng
- Lợi nhuận khác	(1.586.400.113)	đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.566.346.610)	đồng
Tăng (+)/Giảm (-) lợi nhuận sau thuế TNDN:	**17.652.106.599**	**đồng**

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: https://www.ctx.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *Lưu: VT, TKTCT.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

TRẦN ANH HẢI

CTX HOLDINGS

Số: 23 /GUQ-CTX-VP

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ:

- Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 24/11/2015;
- Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;
- Điều lệ Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam.

1. Bên ủy quyền:

- Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Lý Quốc Hùng**
- Số căn cước công dân : 001073011802 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 23/11/2021
- Chức vụ : Tổng giám đốc
- Địa chỉ ĐKDN : Tầng 2 tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Bên được ủy quyền:

- Bà : **Hoàng Thị Hương Lan**
- Số căn cước công dân : 019179001310 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 3/4/2021
- Chức vụ : Phó Tổng giám đốc
- Địa chỉ : P14A2-CT2B-CC VP Quốc Hội – Đường Trịnh Văn Bô – P. Xuân Phương, Hà Nội.

3. Nội dung ủy quyền:

Ông Lý Quốc Hùng ủy quyền cho bà Hoàng Thị Hương Lan thay mặt cho Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ký Báo cáo tài chính văn phòng Công ty mẹ và hợp nhất năm, bán niên, quý của Tổng công ty CTX Holdings (báo cáo tự lập và báo cáo kiểm toán) theo quy định của pháp luật.

Các nội dung do bà Hoàng Thị Hương Lan được ủy quyền ký phải phù hợp với quy định của Tổng công ty và pháp luật Việt Nam.

Bà Hoàng Thị Hương Lan thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và trước pháp luật về nội dung công việc trong phạm vi được ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này thay thế cho Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CTX-VP ngày 21/01/2025, có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi các công việc theo nội dung ủy quyền được hoàn thành hoặc có văn bản khác của Tổng công ty thay thế ủy quyền này./.

BÊN ỦY QUYỀN	**BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN**
M.S.D.N: 0100109444 - C.T.C.P - TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HÀ NỘI	
TỔNG GIÁM ĐỐC	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
LÝ QUỐC HÙNG	**HOÀNG THỊ HƯƠNG LAN**

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Hà Nội, Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tài tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 đã được soát xét.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") là một Tổng Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441, và thay đổi lần thứ 14 ngày 20/7/2026 về việc thay đổi người đại diện theo Pháp luật do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 14 ngày 20/7/2026 là: 1.004.067.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm lẻ bốn tỷ, không trăm sáu bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng chẵn).*

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang giao dịch sàn UpCOM với mã giao dịch: CTX. Ngày 31/3/2026, Ủy ban Chứng khoán Thông báo số 2477/UBCK-GSĐC về việc Thông báo không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng: Tổng công ty tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng, sau 1 năm kể từ ngày 23/01/2026.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Hải Anh	Thành viên
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Thành viên
Ông Phạm Sỹ Tiệp	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Hồng Quang	Thành viên
Bà Phan Thị Tố Hoa	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lý Quốc Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/7/2026) Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 03/7/2026)
Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/7/2026)
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

T.UQ Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Hoàng Thị Hương Lan
Phó Tổng Giám đốc
(Giấy ủy quyền số 23/GUQ-CTX-VP ngày 22/7/2026)
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 423/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 26/8/2026, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty 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 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, 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.

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đến Thuyết minh số 5.11 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa là tài sản của Tổng Công ty dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội") ban hành ngày 31/8/2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB-NNĐC do UBND TP. Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quyết định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026 VND	01/01/2026 (VND) Trình bày lại
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	**100**		**840.508.417.987**	**1.346.918.208.444**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**287.611.076.787**	**261.382.168.868**
1. Tiền	111		273.562.665.828	141.382.168.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.048.410.959	120.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.2**	**102.155.955.804**	**647.292.408.407**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2a	2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2a	(2.403.400.000)	(2.403.400.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2b	102.009.985.753	647.146.438.356
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**303.421.215.122**	**306.758.392.049**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	156.185.999.081	172.083.438.544
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	203.550.980.643	161.763.890.073
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	107.795.711.041	137.140.139.075
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(164.111.475.643)	(164.229.075.643)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5.7**	**98.941.541.594**	**102.435.610.248**
1. Hàng tồn kho	141		98.941.541.594	102.435.610.248
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**48.378.628.680**	**29.049.628.872**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.13	2.208.353.712	2.273.519.875
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		44.649.624.870	25.076.323.380
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.8	1.520.650.098	1.699.785.617
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	**200**		**1.430.036.200.492**	**1.162.840.276.330**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**6.450.141**	**6.450.141**
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	6.450.141	6.450.141
II. Tài sản cố định	**220**		**333.625.062.208**	**349.376.086.879**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	321.348.989.958	336.798.036.138
- Nguyên giá	*222*		*530.038.444.874*	*530.146.181.161*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(208.689.454.916)*	*(193.348.145.023)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	12.276.072.250	12.578.050.741
- Nguyên giá	*228*		*18.408.825.000*	*18.408.825.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(6.132.752.750)*	*(5.830.774.259)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**5.11**	**48.202.637.502**	**43.786.333.027**
1. Nguyên giá	241		81.173.777.611	75.513.221.486
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(32.971.140.109)	(31.726.888.459)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**5.12**	**1.024.365.185.712**	**762.261.534.610**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		128.956.804.596	128.574.392.377
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		895.408.381.116	633.687.142.233
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**5.2c**	**18.086.846.240**	**1.373.137.680**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		28.712.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(10.626.052.461)	(10.639.761.021)
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**5.750.018.689**	**6.036.733.993**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.13	5.750.018.689	6.036.733.993
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**2.270.544.618.479**	**2.509.758.484.774**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2026 VND	01/01/2026 (VND) Trình bày lại
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**1.030.239.573.796**	**1.287.455.530.020**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**676.019.786.121**	**971.543.057.569**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	226.805.564.831	164.252.292.159
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	36.782.857.330	58.408.110.182
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	2.155.149.757	2.155.149.757
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.8	3.691.329.818	80.983.493.736
5.	Phải trả người lao động	315		6.476.046.550	7.906.053.749
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	238.011.221.740	266.714.984.826
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.20	14.512.564.426	5.231.905.379
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19	42.345.001.349	134.008.000.344
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	100.000.000.000	246.574.490.377
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.240.050.320	5.308.577.060
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**354.219.787.675**	**315.912.472.451**
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334	5.17	303.218.757.788	301.861.552.504
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.20	-	10.491.640.060
8.	Phải trả dài hạn khác	338	5.19	51.001.029.887	3.559.279.887
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.21**	**1.240.305.044.683**	**1.222.302.954.754**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.067.400.000	789.072.760.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.004.067.400.000*	*789.072.760.000*
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		227.154.195.569	424.117.180.291
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*209.122.540.291*	*232.981.262.262*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*18.031.655.278*	*191.135.918.029*
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	*429*		8.978.812.732	9.008.378.081
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.270.544.618.479**	**2.509.758.484.774**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng	T.UQ Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt	Hoàng Thị Hương Lan

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	78.244.123.772	83.436.515.783
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		78.244.123.772	83.436.515.783
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	48.159.110.099	63.239.351.142
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**30.085.013.673**	**20.197.164.641**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	15.726.043.228	65.269.064
7.	Chi phí tài chính	23	6.4	1.858.575.037	(49.793.791)
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*1.872.283.597*	-
8.	Chi phí bán hàng	25	6.5	3.226.874.502	3.594.915.741
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	18.147.505.523	14.944.063.238
10.	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}**	**30**		**22.578.101.839**	**1.773.248.517**
12.	Thu nhập khác	31	6.6	713.020.783	58.193.801
13.	Chi phí khác	32	6.6	3.046.131.314	804.904.219
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(2.333.110.531)**	**(746.710.418)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	50		**20.244.991.308**	**1.026.538.099**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.242.901.379	676.554.769
17.	(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	60		**18.002.089.929**	**349.983.330**
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		18.031.655.278	407.743.539
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(29.565.349)	(57.760.209)
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.9**	**188**	**5**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng	T.UQ Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt	Hoàng Thị Hương Lan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***20.244.991.308***	***1.026.538.099***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.737.094.126	17.178.871.928
- Các khoản dự phòng	03		(131.308.560)	249.206.655
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(15.726.043.228)	(65.269.064)
- Chi phí đi vay	06		1.872.283.597	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***22.997.017.243***	***18.389.347.618***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.898.585.208)	(5.675.766.956)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.494.068.654	9.959.366.971
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(36.521.280.346)	4.928.413.147.437
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		351.881.467	547.299.043
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.872.283.597)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(76.363.086.880)	(2.947.053.554)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(102.812.268.667)***	***4.948.686.340.559***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(267.506.025.032)	(5.012.243.256.695)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		545.136.452.603	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.582.400.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.567.639.392	65.269.064
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***275.615.666.963***	***(5.012.177.987.631)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		228.142.386.318	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(374.716.876.695)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(146.574.490.377)***	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**26.228.907.919**	**(63.491.647.072)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**261.382.168.868**	**92.692.513.314**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	**70**	**5.1**	**287.611.076.787**	**29.200.866.242**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng	T.UQ Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt	Hoàng Thị Hương Lan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam là một Tổng Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 và thay đổi lần thứ 14 ngày 20/7/2026 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100109441 thay đổi lần thứ 14 ngày 20/7/2026 là: 1.004.067.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm lẻ bốn tỷ, không trăm sáu bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng chẵn).*

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang giao dịch sàn UpCOM với mã giao dịch: CTX. Ngày 31/3/2026, Ủy Ban chứng khoán Thông báo số 2477/UBCK-GSĐC về việc Thông báo không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng: Tổng công ty tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng, sau 1 năm kể từ ngày 23/01/2026.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và vận hành kinh doanh khách sạn.
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Công ty có các Công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các đơn vị trực thuộc:

Tên Chi nhánh	*Địa chỉ*
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại - Dịch vụ Constrexim TS - Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Công ty con, Công ty liên kết:

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH CTX số 1	100%	100%	100%	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	100%	100%	100%	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	81%	81%	81%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 0,01% vốn điều lệ)	100%	100%	100%	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty con là 1%)	95%	95%	95%	Phát triển dự án bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 2%)	100 %	100 %	100%	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phầnn Ocean View Nha Trang (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 5%)	95%	95%	95%	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100%	100%	100%	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX Số 2	100%	100%	100%	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
Công ty cổ phần ICP (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 0,05%)	100%	100%	100%	Quản lý vận hành kinh doanh khách sạn
Công ty liên doanh liên kết				
Công ty Cổ phần Constrexim Đúc Tân Long	28%	28%	28%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%	20%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%	30%	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%	27%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%	20%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%	20%	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	30%	30%	30%	Thi công xây lắp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.5 Số người lao động tại thời điểm cuối niên độ kế toán

Tổng số lao động của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 239 người (tại ngày 31/12/2025 là 279 người).

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Hình thức kế toán áp dụng

Tổng Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, cụ thể:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2026 của Công ty mẹ và các Công ty con.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoán chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát

Công ty là bên góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản đầu tư khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty là bên nhận góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 40
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
Tài sản cố định hữu hình khác	05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Tài sản khác	05

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Tổng Công ty là các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty gồm cả các khoản phải trả giữa Tổng Công ty và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi tại ngày đăng ký cuối cùng theo Nghị quyết thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo về ngày đăng ký cuối cùng của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản...

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán: Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Tổng Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, doanh thu khác và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	523.303.006	748.254.553
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	273.039.362.822	140.633.914.315
Tương đương tiền (**)	14.048.410.959	120.000.000.000
Cộng	**287.611.076.787**	**261.382.168.868**

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long	250.986.315.139	7.812.474.236
Đối tượng khác	22.053.047.683	132.821.440.079
Cộng	**273.039.362.822**	**140.633.914.315**

(*) Chi tiết tương đương tiền:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình	10.026.027.397	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long	4.022.383.562	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	-	20.000.000.000
Cộng	**14.048.410.959**	**120.000.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	**2.549.370.051**	**132.702.900**	**(2.403.400.000)**	**2.549.370.051**	**132.730.550**	**(2.403.400.000)**
Trong đó:						
Cổ phiếu Công ty CP Constrexim Việt CZ (i)	*862.400.000*	-	*(862.400.000)*	*862.400.000*	-	*(862.400.000)*
Các Cổ phiếu khác						
- CTCP Phát triển Công trình Viễn thông	*390.000.000*	*131.000.000*	*(245.000.000)*	*390.000.000*	*131.000.000*	*(245.000.000)*
- Ngân hàng TMCP Đông Á	*1.296.000.000*	-	*(1.296.000.000)*	*1.296.000.000*	-	*(1.296.000.000)*
- CTCP Tập đoàn Hòa Phát	*170.051*	*158.900*	-	*170.051*	*186.550*	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	*800.000*	*1.544.000*	-	*800.000*	*1.544.000*	-
Tổng	**2.549.370.051**	**132.702.900**	**(2.403.400.000)**	**2.549.370.051**	**132.730.550**	**(2.403.400.000)**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**102.009.985.753**	**102.009.985.753**	-	**647.146.438.356**	**647.146.438.356**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***99.790.000.000***	***99.790.000.000***	-	***640.000.000.000***	***640.000.000.000***	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*99.790.000.000*	*99.790.000.000*	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	-	-	-	*400.000.000.000*	*400.000.000.000*	-
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi Nhánh Thăng Long	-	-	-	*240.000.000.000*	*240.000.000.000*	-
Phải thu về lãi tiền gửi	***2.219.985.753***	***2.219.985.753***	-	***7.146.438.356***	***7.146.438.356***	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*2.219.985.753*	*2.219.985.753*	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	-	-	-	*6.998.493.151*	*6.998.493.151*	-
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi Nhánh Thăng Long	-	-	-	*147.945.205*	*147.945.205*	-
Cộng	**102.009.985.753**	**102.009.985.753**	-	**647.146.438.356**	**647.146.438.356**	-

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
a) Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**32.933.412.413**		**32.933.412.413**	
Công ty Cổ phần Constrexim Đúc Tân Long			18.433.412.413	-	18.433.412.413	-
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà			5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)			3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô			2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu			1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)			1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim			1.800.000.000	-	1.800.000.000	-

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các Công ty liên doanh, liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 30/6/2026 với số tiền là 3.932.770.000 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 3.932.770.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
b) Đầu tư vào đơn vị khác	**12.012.898.701**	**1.386.846.240**	**(10.626.052.461)**	**12.012.898.701**	**1.373.137.680**	**(10.639.761.021)**
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	-	(2.765.700.000)	2.765.700.000	-	(2.765.700.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	-	(1.800.000.000)	1.800.000.000	-	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8 (i)	979.383.081	979.380.000	(3.081)	979.383.081	940.204.800	(39.178.281)
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	-	(690.000.000)	690.000.000	-	(690.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (i)	660.000.000	407.466.240	(252.533.760)	660.000.000	432.932.880	(227.067.120)
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triểnnhà Constrexim (HOD)	625.000.000	-	(625.000.000)	625.000.000	-	(625.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	-	(549.950.000)	549.950.000	-	(549.950.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	-	(500.000.000)	500.000.000	-	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	500.000.000	-	(500.000.000)	500.000.000	-	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	-	(450.000.000)	450.000.000	-	(450.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	-	(400.000.000)	400.000.000	-	(400.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	320.000.000	-	(320.000.000)	320.000.000	-	(320.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	272.865.620	-	(272.865.620)	272.865.620	-	(272.865.620)
c) Đầu tư hợp tác kinh doanh	**16.700.000.000**	**16.700.000.000**	-	-	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Thăng Long	16.700.000.000	16.700.000.000	-	-		-
Cộng	**28.712.898.701**	**18.086.846.240**	**(10.626.052.461)**	**12.012.898.701**		**(10.639.761.021)**

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các đơn vị khác có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 30/6/2026 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2025 là 6.907.400.000 VND).

Các giao dịch giữa Tổng Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**156.185.999.081**	**(106.832.957.990)**	**172.083.438.544**	**(100.460.952.114)**
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	96.537.179.528	(51.476.878.016)	96.537.187.370	(51.476.878.016)
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	5.584.398.905	(5.340.781.001)	12.418.118.546	(340.781.001)
Phải thu do chuyển nhượng bất động sản	524.630.495	-	11.108.509.152	-
Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	53.539.790.153	(50.015.298.973)	52.019.623.476	(48.643.293.097)
Cộng	**156.185.999.081**	**(106.832.957.990)**	**172.083.438.544**	**(100.460.952.114)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***8.138.601.964***	-	***8.138.601.964***	-

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty chỉ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận tiền thanh toán của các công trình từ chủ đầu tư.

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**203.550.980.643**	**(28.646.937.170)**	**161.763.890.073**	**(28.646.937.170)**
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim số 16	15.129.767.017	-	15.129.767.017	-
Công ty TNHH NKB Archi VIETNAM	6.434.900.000	-	6.434.900.000	-
Các đối tượng khác	181.986.313.626	(28.646.937.170)	138.979.217.056	(28.646.937.170)
Cộng	**203.550.980.643**	**(28.646.937.170)**	**161.763.890.073**	**(28.646.937.170)**
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***19.239.305.539***	-	***19.239.305.539***	-

5.5 Các khoản phải thu khác

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**107.795.711.041**	**(28.631.580.493)**	**137.140.139.075**	**(28.631.580.493)**
Phải thu khác	86.983.235.704	(28.359.949.766)	82.780.926.507	(28.359.949.766)
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản	*70.335.703.352*	*(25.981.741.545)*	*71.115.889.821*	*(25.981.741.545)*
Phải thu khác	*16.647.532.352*	*(2.378.208.221)*	*11.665.036.686*	*(2.378.208.221)*
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	20.812.475.337	(271.630.727)	54.359.212.568	(271.630.727)
Dài hạn	**6.450.141**	-	**6.450.141**	-
Ký cược, ký quỹ	6.450.141	-	6.450.141	-
Cộng	**107.802.161.182**	**(28.631.580.493)**	**137.146.589.216**	**(28.631.580.493)**

5.6 Nợ xấu

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	164.111.475.643	-	164.229.075.643	-

Trong đó:	Quá hạn 6 tháng-1 năm	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				106.832.957.990
Trả trước cho người bán ngắn hạn				28.646.937.170
Các khoản phải thu ngắn hạn khác				28.631.580.483
Cộng	**-**	**-**	**-**	**164.111.475.643**

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 164,11 tỷ đồng.

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.629.371.884	-	1.678.610.302	-
Công cụ, dụng cụ	1.279.798.835	-	1.289.935.984	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	95.986.236.851	-	99.414.229.764	-
Hàng hóa	46.134.024	-	52.834.198	-
Cộng	**98.941.541.594**	**-**	**102.435.610.248**	**-**

5.8 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Phải nộp	**80.983.493.736**	**9.454.369.553**	**86.746.533.471**	**3.691.329.818**
Ngắn hạn	*80.983.493.736*	*9.454.369.553*	*86.746.533.471*	*3.691.329.818*
Thuế giá trị gia tăng	4.035.947.821	4.729.165.528	8.065.583.646	699.529.703
Thuế tiêu thụ đặc biệt	15.548.079	92.993.938	95.933.204	12.608.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp	76.090.312.090	2.291.432.219	76.363.086.880	2.018.657.429
Phát sinh trong năm	*76.090.312.090*	*2.242.901.379*	*76.363.086.880*	*1.970.126.589*
Truy thu thuế các năm trước	-	*48.530.840*	-	*48.530.840*
Thuế thu nhập cá nhân	733.892.409	621.423.028	563.685.686	791.629.751
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	66.026.098	1.494.721.873	1.426.109.478	134.638.493
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	40.767.239	224.632.967	232.134.577	33.265.629
Phải thu	**1.699.785.617**	**179.135.519**	**-**	**1.520.650.098**
Ngắn hạn	*1.699.785.617*	*179.135.519*	*-*	*1.520.650.098*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.496.320.332	-	-	1.496.320.332
Thuế thu nhập cá nhân	188.667.701	175.734.712	-	12.932.989
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.249.807	1.249.807		-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	13.547.777	2.151.000	-	11.396.777

Tổng Công ty đã cấn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29,6 tỷ đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu bên liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế do đoàn thanh tra khác của Cục thuế Thành phố Hà Nội ký ngày 27/6/2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế Hà Nội ký ngày 25/10/2007. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**467.204.917.120**	**45.712.732.711**	**13.460.445.642**	**3.038.834.092**	**729.251.596**	**530.146.181.161**
Tăng trong kỳ	**-**	**43.796.296**	**-**	**-**	**-**	**43.796.296**
Mua trong kỳ	-	43.796.296	-	-	-	43.796.296
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**151.532.583**	**-**	**-**	**151.532.583**
Thanh lý, nhượng bán			151.532.583			151.532.583
Số dư tại 30/6/2026	**467.204.917.120**	**45.756.529.007**	**13.308.913.059**	**3.038.834.092**	**729.251.596**	**530.038.444.874**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**160.168.826.463**	**19.128.895.669**	**11.624.070.298**	**1.697.100.997**	**729.251.596**	**193.348.145.023**
Tăng trong kỳ	**14.013.958.791**	**1.263.949.254**	**31.851.462**	**183.082.969**	**-**	**15.492.842.476**
Khấu hao trong kỳ	14.013.958.791	1.263.949.254	31.851.462	183.082.969	-	15.492.842.476
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**151.532.583**	**-**	**-**	**151.532.583**
Thanh lý, nhượng bán			151.532.583			151.532.583
Số dư tại 30/6/2026	**174.182.785.254**	**20.392.844.923**	**11.504.389.177**	**1.880.183.966**	**729.251.596**	**208.689.454.916**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	**307.036.090.657**	**26.583.837.042**	**1.836.375.344**	**1.341.733.095**	**-**	**336.798.036.138**
Tại 30/6/2026	**293.022.131.866**	**25.363.684.084**	**1.804.523.882**	**1.158.650.126**	**-**	**321.348.989.958**

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026: 19.573.817.609 đồng (tại ngày 31/12/2025: 4.158.682.793 đồng).

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	Công ty Cổ phần ICP	**407.370.518.931**	**150.945.236.728**	**256.425.282.203**	**407.370.518.931**	**138.326.234.032**	**269.044.284.899**
1	Phần giá trị kết cấu tòa nhà khách sạn	300.104.175.326	74.552.195.163	225.551.980.163	300.104.175.326	68.107.852.875	231.996.322.451
2	Gía trị phần trang thiết bị tòa nhà khách sạn	107.266.343.605	76.393.041.565	30.873.302.040	107.266.343.605	70.218.381.157	37.047.962.448
	Cộng	**407.370.518.931**	**150.945.236.728**	**256.425.282.203**	**407.370.518.931**	**138.326.234.032**	**269.044.284.899**

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Giá trị thương hiệu	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	**17.280.000.000**	**928.825.000**	**200.000.000**	**18.408.825.000**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2026	**17.280.000.000**	**928.825.000**	**200.000.000**	**18.408.825.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	**5.626.078.907**	**4.695.352**	**200.000.000**	**5.830.774.259**
Tăng trong kỳ	**278.478.492**	**23.499.999**	-	**301.978.491**
Khấu hao trong kỳ	278.478.492	23.499.999	-	301.978.491
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2026	**5.904.557.399**	**28.195.351**	**200.000.000**	**6.132.752.750**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	**11.653.921.093**	**924.129.648**	-	**12.578.050.741**
Tại 30/6/2026	**11.375.442.601**	**900.629.649**	-	**12.276.072.250**

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026: 200.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2025: 200.000.000 đồng).

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	Công ty Cổ phần ICP	**17.280.000.000**	**5.533.252.748**	**11.746.747.252**	**17.280.000.000**	**5.254.774.255**	**12.025.225.745**
1	Gia trị quyền sử dụng đất 7102m2 đất (20258)	15.280.000.000	5.533.252.748	9.746.747.252	15.280.000.000	5.254.774.255	10.025.225.745
2	Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài 150m2	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
	Cộng	**17.280.000.000**	**5.533.252.748**	**11.746.747.252**	**17.280.000.000**	**5.254.774.255**	**12.025.225.745**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư				
Nguyên giá	**75.513.221.486**	**5.660.556.125**	-	**81.173.777.611**
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	74.187.525.059	5.660.556.125	-	79.848.081.184
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị hao mòn lũy kế	**31.726.888.459**	**1.244.251.650**	-	**32.971.140.109**
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	30.401.192.032	1.244.251.650	-	31.645.443.682
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	**43.786.333.027**	**4.416.304.475**	-	**48.202.637.502**
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	43.786.333.027	(1.244.251.650)	-	42.542.081.377
- Tài sản khác	-	5.660.556.125	-	5.660.556.125

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

(i) Bao gồm nhóm nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 3.316.748.243 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 3.473.445.011 VND). Các tài sản này được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản của Tổng Công ty trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/08/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Xem thêm Thuyết minh số 7.2 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 3.650.494.265 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 3.882.543.007 VND). Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 07/01/2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản Bất động sản đầu tư trở lên:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	**40.797.304.718**	**6.593.214.197**	**34.204.090.521**	**40.797.304.718**	**6.348.081.377**	**34.449.223.341**
1	Nhà hàng	7.268.170.129	1.457.851.127	5.810.319.002	7.268.170.129	1.406.733.950	5.861.436.179
2	Hầm riêng	27.162.190.082	5.044.406.718	22.117.783.364	27.162.190.082	4.850.391.075	22.311.799.007
3	Mặt bằng tầng G (Pent Spa)	6.366.944.507	90.956.352	6.275.988.155	6.366.944.507	90.956.352	6.275.988.155
	Cộng	40.797.304.718	**6.593.214.197**	**34.204.090.521**	**40.797.304.718**	**6.348.081.377**	**34.449.223.341**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa	128.956.804.596	128.956.804.596	128.574.392.377	128.574.392.377
Cộng	**128.956.804.596**	**128.956.804.596**	**128.574.392.377**	**128.574.392.377**
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	129.123.409.865	129.123.409.865	86.979.303.953	86.979.303.953
Dự án Thủy điện La Ngâu	55.948.988.539	55.948.988.539	55.792.985.366	55.792.985.366
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Indochina Sapa (Dự án Bản Mòng Resrot)	653.985.560.018	653.985.560.018	433.828.970.920	433.828.970.920
Dự án TTTM Kim Thành - Lào Cai (Dự án Xuyên Á)	23.298.617.221	23.298.617.221	23.098.289.202	23.098.289.202
Dự án Oceanview Nha Trang	32.623.167.305	32.623.167.305	32.564.183.335	32.564.183.335
Dự án nhà ở Nam Hồng	428.638.168	428.638.168	-	-
Các dự án khác	-	-	1.423.409.457	1.423.409.457
Cộng	**895.408.381.116**	**895.408.381.116**	**633.687.142.233**	**633.687.142.233**

5.13 Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**2.208.353.712**	**2.273.519.875**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	523.255.231	217.533.231
Chi phí quảng cáo	962.028.242	962.028.242
Chi phí chờ phân bổ khác	723.070.239	1.093.958.402
Dài hạn	**5.750.018.689**	**6.036.733.993**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	882.451.468	794.962.312
Chi phí thuê tài sản	-	810.584.267
Chi phí chờ phân bổ khác	4.867.567.221	4.431.187.414
Cộng	**7.958.372.401**	**8.310.253.868**

5.14 Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**226.805.564.831**	**164.252.292.159**
Phải trả cho các nhà thầu phụ liên quan đến các hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	128.389.267.909	128.389.267.909
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	*44.336.298.502*	*44.336.298.502*
Các nhà thầu khác	*84.052.969.407*	*84.052.969.407*
Phải trả theo các hợp đồng xây lắp khác	51.793.201.656	3.717.214.261
Phải trả liên quan đến các hoạt động đầu tư dự án	17.817.366.523	15.971.847.678
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	*10.737.893.816*	*10.737.893.816*
Các nhà thầu khác	*7.079.472.707*	*5.233.953.862*
Phải trả liên quan đến các hoạt động khác	28.805.728.743	16.173.962.311
Cộng	**226.805.564.831**	**164.252.292.159**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	***17.659.160.724***	***17.659.160.724***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)		

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty chỉ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Sở Văn hóa Thể thao Du lịch tỉnh Nghệ An	15.999.217.117	15.999.217.117
Người mua ứng trước tiền mua căn hộ	739.210.647	8.900.208.948
Các khách hàng khác	20.044.429.566	33.508.684.117
Cộng	**36.782.857.330**	**58.408.110.182**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***1.302.505.673***	***1.302.505.673***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)		

5.16 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	2.155.149.757	2.155.149.757
Cộng	**2.155.149.757**	**2.155.149.757**

Đây là khoản cổ tức chưa được trả từ các năm trước cho các cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và chưa đến trực tiếp Tổng Công ty làm thủ tục nhận cho đến hiện tại.

5.17 Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**238.011.221.740**	**266.714.984.826**
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án tòa nhà Trung tâm thương mại và dịch vụ D28	104.371.163.237	104.371.163.237
Trích trước cho dự án Tây Hồ Park view	27.894.925.639	27.894.925.639
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	26.393.006.926	26.393.006.926
Chi phí trích trước Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	7.170.981.591	8.783.450.755
Chi phí phải trả của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	11.350.219.088	11.350.219.088
CP trích trước cho công trình FPT Tower	2.543.018.577	2.543.018.577
(A1)	44.475.806.948	50.112.860.735
Chi phí khác	13.812.099.734	35.266.339.869
Dài hạn	**303.218.757.788**	**301.861.552.504**
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	24.961.829.176	23.604.623.892
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
Khoản phải trả Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	277.965.314.302	277.965.314.302
Cộng	**541.229.979.528**	**568.576.537.330**

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026 (VND)		Trong kỳ (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**228.142.386.318**	**374.716.876.695**	**246.574.490.377**	**246.574.490.377**
Trần Minh Sơn (1)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình	-	-	228.142.386.318	374.716.876.695	146.574.490.377	146.574.490.377
Tổng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**228.142.386.318**	**374.716.876.695**	**246.574.490.377**	**246.574.490.377**

Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân phần vốn vay đầu tiên. Lãi suất vay được ấn định là 6%/năm và không thay đổi trong suốt thời hạn vay. Hai bên đã thống nhất theo Biên bản thỏa thuận, Tổng công ty không phải trả bất kỳ khoản lãi, phạt hay bất kỳ nghĩa vụ nào khác và được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm/nghĩa vụ theo Quyết định 419/2022/DS-PT ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19 Phải trả khác

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**42.345.001.349**	**134.008.000.344**
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	1.358.573.451	607.871.742
Bảo hiểm xã hội	239.749.474	295.928.019
Bảo hiểm y tế	40.467.150	114.760.311
Bảo hiểm thất nghiệp	17.985.400	60.287.152
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	200.000.000	287.355.680
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.488.225.874	132.641.797.440
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê VP	-	*5.231.471.447*
Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	*1.800.000.000*	*1.800.000.000*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phúc Thịnh (i)	-	*50.000.000.000*
Kinh phí bảo trì dự án Pentstudio	*21.963.184.135*	*23.580.283.313*
Phải trả phải nộp khác	*16.725.041.739*	*52.030.042.680*
Dài hạn	**51.001.029.887**	**3.559.279.887**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	920.789.887	3.509.279.887
Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.080.240.000	50.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phúc Thịnh (i)	*50.000.000.000*	-
Phải trả phải nộp khác	*80.240.000*	*50.000.000*
Cộng	**93.346.031.236**	**137.567.280.231**

(i) Hợp đồng nguyên tắc số 28/2025/HĐNT/CTX-PT ngày 28/11/2025 giữa Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phúc Thịnh về việc hợp tác đầu tư Dự án khu nhà ở Nam Hồng.

5.20 Doanh thu chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**14.512.564.426**	**5.231.905.379**
Doanh thu chờ phân bổ các Hợp đồng cho thuê Văn phòng	6.220.701.646	-
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	5.830.328.431	4.716.968.316
Doanh thu nhận trước về dịch vụ khác	268.730.984	402.210.212
Doanh thu khác chưa thực hiện (Doanh thu bán voucher)	2.192.803.365	112.726.851
Dài hạn	-	**10.491.640.060**
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	-	10.491.640.060
Cộng	**14.512.564.426**	**15.723.545.439**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	**789.072.760.000**	104.636.382	**227.312.148.358**	**9.005.481.911**	**1.025.495.026.651**
Lãi trong năm trước	-		196.805.031.933	2.896.170	196.807.928.103
Số dư tại 01/01/2026	**789.072.760.000**	**104.636.382**	**424.117.180.291**	**9.008.378.081**	**1.222.302.954.754**
Lãi/ lỗ trong kỳ này	-	-	18.031.655.278	(29.565.349)	18.002.089.929
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (*)	214.994.640.000	-	(214.994.640.000)	-	-
Số dư tại 30/6/2026	**1.004.067.400.000**	**104.636.382**	**227.154.195.569**	**8.978.812.732**	**1.240.305.044.683**

(*) Ngày 06/02/2026, Tổng Công ty đã hoàn tất toàn bộ thủ tục liên quan đến việc phát hành 21.499.464 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-CTX-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của các Cổ đông	1.004.067.400.000	789.072.760.000
Tổng	**1.004.067.400.000**	**789.072.760.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	**789.072.760.000**	**789.072.760.000**
Vốn góp tăng trong kỳ	214.994.640.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	**1.004.067.400.000**	**789.072.760.000**
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**100.406.740**	**78.907.276**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**100.406.740**	**78.907.276**
Cổ phiếu phổ thông	100.406.740	78.907.276
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**100.406.740**	**78.907.276**
Cổ phiếu phổ thông	100.406.740	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu cho thuê nhà, văn phòng	4.808.085.492	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	73.436.038.280	77.915.818.460
Doanh thu khác	-	5.520.697.323
Cộng	**78.244.123.772**	**83.436.515.783**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn cho thuê nhà, văn phòng	873.665.658	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	47.285.444.441	57.887.925.377
Giá vốn khác	-	5.351.425.765
Cộng	**48.159.110.099**	**63.239.351.142**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi	15.726.043.228	65.269.064
Cộng	**15.726.043.228**	**65.269.064**

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	1.872.283.597	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(13.708.560)	(49.793.791)
Cộng	**1.858.575.037**	**(49.793.791)**

6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí bán hàng	**3.226.874.502**	**3.594.915.741**
Chi phí nhân viên	12.382.666	1.596.535.868
Chi phí vật liệu, bao bì	196.335.803	16.972.531
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	5.739.228	252.861.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.386.490.736	1.728.545.468
Chi phí bằng tiền khác	1.625.926.069	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**18.147.505.523**	**14.944.063.238**
Chi phí nhân viên quản lý	12.399.949.295	7.160.550.929
Chi phí vật liệu quản lý	-	1.371.708.854
Chi phí đồ dùng văn phòng	221.123.097	356.521.237
Chi phí khấu hao TSCĐ	871.341.877	1.106.238.165
Thuế phí và lệ phí	1.021.920.360	1.813.861.946
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	-	299.000.446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.405.054.914	2.442.817.187
Các khoản chi phí quản lý khác	1.228.115.980	393.364.474
Cộng	**21.374.380.025**	**18.538.978.979**

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	209.090.909	-
Thu tiền dịch vụ khác khách sạn	-	8.606.550
Thu nhập khác	503.929.874	49.587.251
Cộng	**713.020.783**	**58.193.801**
Chi phí khác		
Chi phí nộp phạt vi phạm hành chính	-	794.789.104
Chi phí không được trừ	98.395.733	-
Điều chỉnh số dư công nợ tồn đọng tại chi nhánh Pentstudio	2.428.522.022	-
Chi phí khác	519.213.559	10.115.115
Cộng	**3.046.131.314**	**804.904.219**
Lợi nhuận khác	**(2.333.110.531)**	**(746.710.418)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.242.901.379	676.554.769
Cộng	**2.242.901.379**	**676.554.769**

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.530.827.710	12.693.333.995
Chi phí nhân công	21.472.405.831	30.860.261.135
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.299.482.443	17.060.944.145
Chi phí dự phòng	(117.600.000)	299.000.446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	294.492.626.413	21.597.127.422
Chi phí khác bằng tiền	3.764.120.618	6.330.318.883
Cộng	**344.441.863.015**	**88.840.986.026**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lãi sau thuế Công ty mẹ thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	**18.031.655.278**	**407.743.539**
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	**18.031.655.278**	**407.743.539**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	96.106.847	78.907.276
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**188**	**5**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng

Cam kết bàn giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố

Theo Công văn số 985/UB-NNĐC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích tầng 1 các tòa cao tầng trong khu đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê một số lô đất tại quận Cầu Giấy, Hà Nội theo hợp đồng ký năm 2016 để tái đầu tư các dự án Bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm.

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.10, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan của Tổng Công ty như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoà Bình Fundings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thăng Long Fundings	Cổ đông lớn
Công ty cổ phần Du lịch Thương mại Mỹ Kinh	Công ty liên quan
Công ty CP Constrexim Đúc Tân Long	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết
Công ty CP Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong năm (chi tiết tại Báo cáo Ban Tổng Giám đốc trang 2-3 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lương của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.335.300.000	1.714.610.000
Tổng	**1.335.300.000**	**1.714.610.000**

Chi tiết như sau:

Bên liên quan		Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị			**102.000.000**	**102.000.000**
Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	-	18.000.000
Ông Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	-	18.000.000
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	-	18.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Ông Trần Hải Anh	Thành viên	Thù lao	18.000.000	-
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Thành viên	Thù lao	18.000.000	-
Ông Phạm Sỹ Tiệp	Thành viên	Thù lao	18.000.000	-
Ban kiểm soát			**30.000.000**	**30.000.000**
Ông Lý Văn Khả	Trưởng BKS	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Ông Trần Anh Tú	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	-	6.000.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	-	6.000.000
Ông Bùi Hồng Quang	Thành viên BKS	Thù lao	6.000.000	-
Bà Phan Thị Tố Hoa	Thành viên BKS	Thù lao	6.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc			**1.203.300.000**	**1.582.610.000**
Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/7/2026)	Lương	226.900.000	187.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/7/2026)	Lương	297.000.000	247.000.000
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 11/8/2025)	Lương	-	557.965.000
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng Giám đốc	Lương	345.000.000	302.845.000
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc	Lương	334.400.000	287.800.000
Tổng			**1.335.300.000**	**1.714.610.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		**8.138.601.964**	**8.138.601.964**
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	26.876.159	26.876.159
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	7.219.076.093	7.219.076.093
Công ty CP Đúc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	892.649.712	892.649.712
Trả trước cho người bán		**19.239.305.539**	**19.239.305.539**
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	4.693.097.282	4.693.097.282
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	557.758.267	557.758.267
Công ty CP Đúc Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	5.184.129.711	5.184.129.711
Phải trả người bán		**17.659.160.724**	**17.659.160.724**
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	661.274.774	661.274.774
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	818.336.344	818.336.344
Công ty CP Đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	1.840.140.177	1.840.140.177
Người mua trả tiền trước		**1.302.505.673**	**1.302.505.673**
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	1.302.505.673	1.302.505.673

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Tổng Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty như sau:

Khoản mục	MS	Số dư tại 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**640.145.970.051**	**647.292.408.407**	**7.146.438.356**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**123**	640.000.000.000	647.146.438.356	7.146.438.356
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**313.904.830.405**	**306.758.392.049**	**(7.146.438.356)**
Phải thu ngắn hạn khác	**135**	144.286.577.431	137.140.139.075	(7.146.438.356)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**	**2.509.758.484.774**	**2.509.758.484.774**	**-**
Nợ ngắn hạn	**310**	**971.543.057.569**	**971.543.057.569**	**-**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	2.155.149.757	(2.155.149.757)
Phải trả ngắn hạn khác	320	136.163.150.101	134.008.000.344	2.155.149.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**2.509.758.484.774**	**2.509.758.484.774**	**-**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng	T.UQ Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt	Hoàng Thị Hương Lan