CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON

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

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

Hà Nội, Tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN FECON
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN FECON, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101502599
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-29 15:43:38
Foxit Reader Version: 9.7.2

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON trình bày Báo cáo của Ban Điều hành cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 35 ngày 26/8/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 35 ngày 26/8/2026 là: 1.574.390.050.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).*

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Việt Khoa	Chủ tịch
Ông Satoyuki Yamane	Phó Chủ tịch
Ông Trần Trọng Thắng	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Hà Cửu Long	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hữu Thái Hòa	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 10/8/2026)
Ông Nguyễn Văn Thanh	Thành viên
Ông Trần Quốc Việt	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 10/8/2026)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Trưởng ban
Ông Trương Văn Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Thành	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đức Huyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Trí Thức	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/6/2026)
Ông Bùi Môn Bách	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 02/7/2026)

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Điều hành 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 riêng 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 riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành 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 Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Điều hành,

M.S.D.N: 0101502599 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Việt Khoa
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 28 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: 442/2026/BCSX-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
Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON

Chúng tôi soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Vũ Ngọc Ân
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 01/2026/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 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)**	**100**		**4.584.377.598.449**	**4.672.035.239.647**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**190.966.535.187**	**454.103.000.124**
1.	Tiền	111		190.966.535.187	294.214.890.343
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	159.888.109.781
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**22.667.289.966**	**23.493.413.924**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		22.667.289.966	23.493.413.924
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**2.725.355.092.944**	**2.481.229.232.884**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.662.291.395.052	1.551.229.789.441
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	789.359.849.907	694.615.479.728
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	282.430.215.922	244.110.331.652
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(8.726.367.937)	(8.726.367.937)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.6**	**1.596.646.635.822**	**1.636.519.270.113**
1.	Hàng tồn kho	141		1.596.646.635.822	1.636.519.270.113
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**48.742.044.530**	**76.690.322.602**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.7	15.770.252.861	15.980.235.627
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	17.179.050.681
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	12.091.281.850	21.131.036.294
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165	5.8	20.880.509.819	22.400.000.000
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)**	**200**		**1.577.437.546.819**	**1.498.889.379.647**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**20.644.758.729**	**19.417.743.050**
5.	Phải thu dài hạn khác	215	5.5	20.644.758.729	19.417.743.050
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**187.832.814.121**	**199.065.601.640**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	57.066.356.902	59.876.594.085
	- Nguyên giá	*222*		*168.479.190.237*	*165.217.250.487*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(111.412.833.335)*	*(105.340.656.402)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	127.723.046.404	135.520.266.342
	- Nguyên giá	*225*		*159.222.408.834*	*164.515.508.607*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(31.499.362.430)*	*(28.995.242.265)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	3.043.410.815	3.668.741.213
	- Nguyên giá	*228*		*31.810.035.939*	*31.810.035.939*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(28.766.625.124)*	*(28.141.294.726)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**5.12**	**12.254.468.194**	-
1.	Nguyên giá	241		12.254.468.194	-
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**5.13**	**24.489.338.371**	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		24.489.338.371	-
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5.2**	**1.235.463.884.809**	**1.199.750.306.864**
1.	Đầu tư vào Công ty con	261		962.786.378.417	962.336.378.417
2.	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	262		173.079.000.000	173.079.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		60.810.027.447	60.810.027.447
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		38.788.478.945	3.524.901.000
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**96.752.282.595**	**80.655.728.093**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.7	96.752.282.595	80.655.728.093
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**6.161.815.145.268**	**6.170.924.619.294**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**3.704.791.674.213**	**3.717.979.201.562**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.505.707.638.523**	**3.619.771.286.762**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.073.795.227.645	1.004.933.998.229
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	777.106.497.383	780.229.639.318
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	1.909.842.900	1.909.842.900
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	6.381.075.818	20.822.900.778
5.	Phải trả người lao động	315		770.098.255	11.583.865.280
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.18	252.627.050.282	46.796.304.794
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		2.351.391.036	145.742.570
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19	165.472.723.804	161.162.375.673
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20	1.225.293.731.400	1.592.181.617.220
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**199.084.035.690**	**98.207.914.800**
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		710.181.366	1.148.332.914
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20	198.373.854.324	97.059.581.886
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.21**	**2.457.023.471.055**	**2.452.945.417.732**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.574.390.050.000*	*1.574.390.050.000*
2.	Thặng dư vốn	412		517.556.564.217	517.556.564.217
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		297.446.985.202	297.446.985.202
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		67.629.871.636	63.551.818.313
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*63.551.818.313*	*52.665.224.959*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*4.078.053.323*	*10.886.593.354*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**6.161.815.145.268**	**6.170.924.619.294**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	1.419.159.784.725	1.617.455.037.717
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.419.159.784.725	1.617.455.037.717
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.316.979.427.408	1.504.448.679.348
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**102.180.357.317**	**113.006.358.369**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	24.700.977.179	21.550.987.155
8.	Chi phí tài chính	23	6.4	71.696.655.786	79.281.235.304
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*68.470.775.166*	*67.050.406.633*
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	5.565.493.102	4.462.566.424
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	49.253.675.747	47.771.195.404
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}**	**30**		**365.509.861**	**3.042.348.392**
12.	Thu nhập khác	31	6.6	6.248.428.171	362.339.910
13.	Chi phí khác	32	6.6	2.535.884.709	1.196.042.869
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**3.712.543.462**	**(833.702.959)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**4.078.053.323**	**2.208.645.433**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**4.078.053.323**	**2.208.645.433**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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*		*4.078.053.323*	*2.208.645.433*
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.185.075.487	18.357.151.945
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(21.457.276.504)	(16.481.353.206)
- Chi phí đi vay	06		68.470.775.166	67.050.406.633
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	*08*		*67.276.627.472*	*71.134.850.805*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(202.214.106.567)	(240.361.709.841)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		39.872.634.291	(116.711.100.115)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		240.052.333.653	85.198.356.794
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(16.600.150.116)	(5.731.800.221)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(62.939.538.447)	(64.460.704.221)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.078.711.809)	(6.503.280.914)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(241.311.599)	(183.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*49.127.776.878*	*(277.619.287.713)*
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		(20.956.731.258)	(1.633.735.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		21.016.619.310	9.521.140.710
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.043.030.000)	(90.183.126.215)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.719.490.181	59.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(450.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		81.484.363	7.506.349.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(32.632.167.404)**	**(15.289.371.040)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		995.978.334.763	1.395.231.618.168
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.254.798.886.558)	(1.097.565.317.437)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(20.811.522.616)	(20.579.359.205)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(279.632.074.411)**	**277.086.941.526**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(263.136.464.937)**	**(15.821.717.227)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**454.103.000.124**	**173.235.794.964**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**5.1**	**190.966.535.187**	**157.414.077.737**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 35 ngày 26/8/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 35 ngày 26/8/2026 là: 1.574.390.050.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).*

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Thi công hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và đô thị;
- Thí nghiệm khả năng chịu tải nền móng công trình bằng phương pháp nén tải trọng tĩnh và thí nghiệm tải trọng động biến dạng lớn (PDA);
- Thí nghiệm kiểm tra nguyên dạng và tính đồng nhất của cọc móng và các cấu kiện bê tông cốt thép bằng phương pháp siêu âm (SONIC) và phương pháp va đập biến dạng nhỏ (PIT);
- Khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa hình, khảo sát địa chất thủy văn công trình;
- Thực hiện các thí nghiệm địa kỹ thuật phục vụ khảo sát thiết kế, quản lý chất lượng và quan trắc trong thi công nền móng và công trình ngầm (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê xe ô tô;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các Công ty con như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON (bao gồm cả tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần công trình ngầm FECON RAITO)	Phú Thọ	Sửa chữa và Cho thuê máy móc, thiết bị	86,14%	99,93%	93,17%
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Hà Nội	Xây dựng nền móng, bao gồm cả ép cọc	93,50%	93,50%	93,50%
FECON Trung Chính Myanmar	Myanmar	Xây dựng cầu đường	51,00%	51,00%	93,56%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Hà Nội	Thi công xử lý nền đất yếu	99,56%	99,56%	99,56%
Trường THPT Ý Yên	Ninh Bình	Giáo dục, đào tạo	72,90%	72,90%	72,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Hà Nội	Phát triển dự án và thi công xây dựng	90,52%	90,52%	90,52%
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nền móng của tòa nhà	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty TNHH Xây dựng nền móng FECON - Rainbow	Myanmar	Khảo sát địa chất, xử lý nền móng, thi công cọc và dịch vụ thiết kế	60%	60%	60%
Viện Công trình ngầm FECON	Hà Nội	Nghiên cứu khoa học và công nghệ	100%	100%	100%
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần Thi công cọc FECON số 1 (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm		99,89%	93,40%
Công ty Cổ phần cọc khoan và kết cấu ngầm FECON (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Xây dựng nền móng, công trình ngầm, bao gồm cả ép cọc		99,89%	93,40%
Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê (sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh		97,22%	88,01%
Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		55,00%	49,79%
Công ty Cổ phần FECON Phổ Yên (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản		60,09%	54,40%

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con gián tiếp (Tiếp theo)					
Công ty Cổ phần GF Homes (Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất		50,90%	46,08%
Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Tư vấn đầu tư xây dựng		99,99%	90,52%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thanh Hóa	Khai thác và chế biến khoáng sản		99,999%	90,52%
Công ty TNHH địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON (Tên cũ: Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO – FECON, Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO) (*)	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm		100%	51%
Công ty liên kết trực tiếp					
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	48,997%	48,997%	48,997%
Công ty liên kết gián tiếp					
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Hà Nội	Xây dựng		24,20%	21,91%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý		49,10%	45,11%
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Cần Thơ	Sản xuất điện gió tại dự án Nhà máy Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng		26,01%	23,54%

(*) Theo Nghị quyết số 09A/2025/NQ-ĐHĐCĐBT.FRU ngày 10/11/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO thông qua Chủ trương sáp nhập Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON vào Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Đến ngày 01/4/2026, Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO – FECON chính thức kết chuyển số liệu kế toán và sáp nhập vào Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO.

1.5. Số lượng lao động

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 342 người (Tại ngày 31/12/2025 là 390 người).

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

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng 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 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.

Công ty đã áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm Thông tư số 99/2025/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, 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 riêng 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 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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

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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Ban Điều hành 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 riêng giữa niên độ.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung bằng phần mềm Hệ thống Kế toán ERP SAP FPT.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính riêng 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.

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Công ty không thực hiện quy đổi đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành 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 riêng 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 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

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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). 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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có khả năng không thu hồi được theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết; đầu tư vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Giá trị tổn thất được xác định theo quy định kế toán hiện hành phù hợp với bản chất của từng khoản đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

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 theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo từng lần phát sinh. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của 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.

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 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Tài sản cố định hữu hình 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	10 - 20
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

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 Tài sản cố định vô hình

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 03 - 10 năm.

Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Báo cáo tình hình tài chính theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Tài sản cố định thuê tài chính (Tiếp theo)

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	08 - 20
Phương tiện vận tải	09 - 10

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

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà và quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc 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 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 kỳ, 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.

Công ty không thực hiện khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí chờ phân bổ được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ vào thời gian phân bổ. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm: Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí thuê văn phòng và chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội trong thời gian 48 năm. Công ty phân bổ chi phí thuê văn phòng vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

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 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của 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 Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và 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 Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con).
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, 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.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính 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 đi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Trích trước chi phí công trình theo các biên bản nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại chính mình.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 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;
- 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 xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng, Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu và có thể xác định được một cách đáng tin cậy và Khoản thanh toán khác mà nhà thầu thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng.

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 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.

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.

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.

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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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 kỳ 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 kỳ 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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, Thuế suất thuế nhà thầu về thuế TNDN đối với thu nhập nhận từ khoản đầu tư nước ngoài là 25%.

Việc xác định thuế thu nhập của 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.

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.

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Tiền mặt	4.612.740.401	3.939.220.375
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	186.353.794.786	290.275.669.968
Tương đương tiền	-	159.888.109.781
Cộng	**190.966.535.187**	**454.103.000.124**

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	151.513.068.180	61.551.740.817
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	3.307.109.248	33.371.017.703
Ngân hàng TMCP Quân đội	20.934.592.864	123.185.167.117
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	7.160.293.398	30.936.844.843
Đối tượng khác	3.438.731.096	41.230.899.488
Cộng	**186.353.794.786**	**290.275.669.968**

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

5.2 Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	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	**22.667.289.966**	**22.667.289.966**	-	**23.493.413.924**	**23.493.413.924**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***7.230.788.995***	***7.230.788.995***	-	***8.428.830.762***	***8.428.830.762***	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (1)	5.815.081.039	5.815.081.039	-	5.815.081.039	5.815.081.039	-
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (2)	1.301.000.000	1.301.000.000	-	1.301.000.000	1.301.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-
Đối tượng khác	114.707.956	114.707.956	-	112.749.723	112.749.723	-
Gốc cho vay	***13.050.000.000***	***13.050.000.000***	-	***13.050.000.000***	***13.050.000.000***	-
Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (3)	12.500.000.000	12.500.000.000	-	12.500.000.000	12.500.000.000	-
Công ty Cổ phần tổng hợp xây dựng công trình 69	550.000.000	550.000.000	-	550.000.000	550.000.000	-
Lãi cho vay	***2.386.500.971***	***2.386.500.971***	-	***2.014.583.162***	***2.014.583.162***	-
Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (3)	2.106.230.137	2.106.230.137	-	1.734.312.328	1.734.312.328	-
Công ty Cổ phần tổng hợp xây dựng công trình 69	280.270.834	280.270.834	-	280.270.834	280.270.834	-
Dài hạn	**38.788.478.945**	**38.567.931.000**	-	**3.524.901.000**	**3.524.901.000**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***646.800.000***	***646.800.000***	-	***646.800.000***	***646.800.000***	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	646.800.000	646.800.000	-	646.800.000	646.800.000	-
Gốc cho vay	***35.000.000.000***	***35.000.000.000***	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON (4)	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-	-	-
Lãi cho vay	***220.547.945***	***220.547.945***	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON (4)	220.547.945	220.547.945	-	-	-	-

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

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Các khoản đầu tư khác	***2.921.131.000***	***2.921.131.000***	-	***2.878.101.000***	***2.878.101.000***	-
Đầu tư mua bảo hiểm nhân thọ cho người lao động	2.921.131.000	2.921.131.000	-	2.878.101.000	2.878.101.000	-
Cộng	**61.455.768.911**	**61.235.220.966**	-	**27.018.314.924**	**27.018.314.924**	-
Trong đó:						
Số dư với các bên liên quan	***49.826.778.082***	***49.826.778.082***	-	***14.234.312.328***	***14.234.312.328***	-
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)						

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 3,4%/năm.

(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với lãi suất 3,4%/năm.

(3) Hợp đồng vay tiền số 20/2020/HĐ/FCP-FCN ngày 30/10/2020; Phụ lục số 01PL/2021/PLHĐ/FCN-FCP ngày 23/01/2021 và Phụ lục số 02PL/2021/PLHĐ/FCN-FCP ngày 01/10/2022 giữa bên cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON và bên vay Công ty Cổ phần Năng lượng Fecon; Số tiền vay tối đa 70.000.000.000 đồng; Thời hạn giải ngân đầu tiên không muộn hơn 30/10/2020; Lãi suất áp dụng từ 01/10/2022 là 8%/năm; Hợp đồng tự động gia hạn nếu các bên không có thỏa thuận khác.

(4) Hợp đồng vay vốn dài hạn số 01/2026/HĐVV ngày 05/06/2026 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Số tiền vay: 35 tỷ đồng. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày 08/06/2026; Gia hạn khoản vay chỉ được thực hiện khi có văn bản thỏa thuận của hai bên trước ngày đáo hạn 30 ngày. Lãi suất vay: 10%/ năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Đầu tư máy móc thiết bị.

Tại ngày 30/6/2026, số dư tiền gửi có kỳ hạn đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty là 6.461.881.039 đồng.

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

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**962.786.378.417**	**962.786.378.417**	-	**962.336.378.417**	**962.336.378.417**	-
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	86,14%	99,93%	12.490.000.000	12.490.000.000	-	12.490.000.000	12.490.000.000	-
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	93,50%	93,50%	75.737.500.000	75.737.500.000	-	75.737.500.000	75.737.500.000	-
FECON Trung Chính Myanmar	51,00%	51,00%	2.528.220.000	2.528.220.000	-	2.528.220.000	2.528.220.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	99,56%	99,56%	76.846.777.737	76.846.777.737	-	76.846.777.737	76.846.777.737	-
Trường THPT Ý Yên	72,90%	72,90%	3.700.200.000	3.700.200.000	-	3.700.200.000	3.700.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	90,52%	90,52%	532.072.912.365	532.072.912.365	-	532.072.912.365	532.072.912.365	-
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	51,00%	51,00%	152.529.268.315	152.529.268.315	-	152.529.268.315	152.529.268.315	-
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	99,99%	99,99%	102.969.500.000	102.969.500.000	-	102.969.500.000	102.969.500.000	-
Công ty TNHH Xây dựng nền móng FECON - Rainbow	60,00%	60,00%	3.462.000.000	3.462.000.000	-	3.462.000.000	3.462.000.000	-
Viện Công trình ngầm FECON (i)	100,00%	100,00%	450.000.000	450.000.000	-	-	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**173.079.000.000**	**173.079.000.000**	-	**173.079.000.000**	**173.079.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	49,00%	49,00%	173.079.000.000	173.079.000.000	-	173.079.000.000	173.079.000.000	-

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

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			**60.810.027.447**	**60.810.027.447**	-	**60.810.027.447**	**60.810.027.447**	-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam			27.447	27.447	-	27.447	27.447	-
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới và Lắp máy Dầu khí	1,94%	1,94%	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần cho thuê thiết bị xây dựng KANAMOTO FECON HASSYU	11,85%	11,85%	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-
Hợp tác kinh doanh, đầu tư với các cá nhân			37.810.000.000	37.810.000.000	-	37.810.000.000	37.810.000.000	-
Cộng			**1.196.675.405.864**	**1.196.675.405.864**	-	**1.196.225.405.864**	**1.196.225.405.864**	-

(i) Góp vốn thành lập Viện công trình ngầm FECON theo Nghị quyết 09C/2026/NQ-HĐQT.FECON ngày 24/3/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty.

Các giao dịch giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.1.

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

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**1.662.291.395.052**	**(4.310.534.327)**	**1.551.229.789.441**	**(4.310.534.327)**
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	34.171.798.568	-	49.955.584.052	-
Liên danh Hyundai E&C-GHELLA-TC - ga Hà Nội	198.731.133.538	-	254.348.454.275	-
Công ty China Harbour Engineering Co., Ltd	10.463.133.247	-	10.463.133.247	-
Công ty TNHH Cảng container quốc tế Hateco Hải Phòng	127.029.486.304	-	140.830.333.061	-
Công ty Cổ phần Liên danh Cảng quốc tế Mỹ Thủy	82.997.908.212	-	114.457.510.045	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	185.831.360.000	-	185.831.360.000	-
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	37.171.780.256	-	25.854.634.050	-
Các đối tượng khác	985.894.794.927	(4.310.534.327)	769.488.780.711	(4.310.534.327)
Cộng	**1.662.291.395.052**	**(4.310.534.327)**	**1.551.229.789.441**	**(4.310.534.327)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	***269.691.838.105***	-	***258.646.667.639***	-

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**789.359.849.907**	-	**694.615.479.728**	-
Công ty TNHH Thông Thuận	38.492.989.400	-	38.492.989.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	110.441.878.564	-	179.341.878.564	-
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	11.417.937.791	-	14.136.919.570	-
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	191.637.777.494	-	216.250.422.300	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	17.665.180.199	-	10.988.488.537	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Green Lotus	93.662.391.820	-	11.309.233.454	-
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	63.398.123.994	-	357.492.806	-
Các đối tượng khác	237.643.570.645	-	198.738.055.097	-
Cộng	789.359.849.907	-	694.615.479.728	-
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	***394.560.898.042***	-	***421.075.201.777***	-

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

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**282.430.215.922**	**(4.415.833.610)**	**244.110.331.652**	**(4.415.833.610)**
Tạm ứng	238.474.656.625	-	218.709.071.410	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	30.913.244.390	-	15.774.854.535	-
Ký cược, ký quỹ	80.365.293	-	20.000.000	-
Phải thu khác	12.961.949.614	(4.415.833.610)	9.606.405.707	(4.415.833.610)
Dài hạn	**20.644.758.729**	**-**	**19.417.743.050**	**-**
Ký cược, ký quỹ	14.054.095.575	-	12.120.585.574	-
Thuế GTGT phải thu các Công ty cho thuê tài chính	6.590.663.154	-	7.297.157.476	-
Cộng	**303.074.974.651**	**(4.415.833.610)**	**263.528.074.702**	**(4.415.833.610)**
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***27.903.963.574***	**-**	***12.522.208.620***	**-**

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.666.316.065	-	7.666.316.065	-
Công cụ, dụng cụ	667.063.157	-	702.820.012	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1:544.995.916.510	-	1.581.849.533.276	-
Hàng hóa	43.317.340.090	-	46.300.600.760	-
Cộng	**1.596.646.635.822**	**-**	**1.636.519.270.113**	**-**

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

5.7 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**15.770.252.861**	**15.980.235.627**
Công cụ dụng cụ	120.116.092	11.284.116
Chi phí thuê kho, văn phòng	-	561.165.737
Chi phí mua phần mềm	954.193.052	2.119.181.054
Phí bảo hiểm	123.489.050	86.754.378
Chi phí chờ phân bổ khác	14.572.454.667	13.201.850.342
Dài hạn	**96.752.282.595**	**80.655.728.093**
Công cụ dụng cụ	30.679.916.470	12.924.503.516
Chi phí sửa chữa	913.681.360	1.126.078.973
Tiền thuê văn phòng, thuê tài sản (i)	42.170.718.325	42.933.624.703
Chi phí phần mềm, bảo hiểm	197.726.627	56.020.676
Chi phí chờ phân bổ khác	22.790.239.813	23.615.500.225
Cộng	**112.522.535.456**	**96.635.963.720**

(i) Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại Văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trong 48 năm và đang được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay.

5.8 Tài sản khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	**20.880.509.819**	**22.400.000.000**
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	22.400.000.000
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	11.680.509.819	-
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	7.000.000.000	-
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (iii)	2.200.000.000	-
Cộng	**20.880.509.819**	**22.400.000.000**

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 2,1%/năm đến 2,4%/năm đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn.

(ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội với lãi suất 4,73%/năm đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn.

(iii) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 2,4%/năm đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn.

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

Đơn vị tính: VND

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	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 cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**23.780.948.400**	**109.610.462.611**	**14.065.444.231**	**2.098.766.965**	**15.661.628.280**	**165.217.250.487**
Mua trong kỳ	-	6.727.110.008	10.000.000	125.640.000	467.500.000	7.330.250.008
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	13.879.629.630	4.064.570.734	-	-	17.944.200.364
Chuyển sang cho thuê tài chính	-	(6.682.140.008)	(4.074.570.734)	-	-	(10.756.710.742)
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.096.064.065)	(1.159.735.815)	-	-	(11.255.799.880)
Số dư tại 30/06/2026	**23.780.948.400**	**113.438.998.176**	**12.905.708.416**	**2.224.406.965**	**16.129.128.280**	**168.479.190.237**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**7.891.427.015**	**70.677.340.874**	**11.494.916.785**	**1.656.783.081**	**13.620.188.647**	**105.340.656.402**
Khấu hao trong kỳ	525.269.954	3.135.429.361	279.210.248	63.963.877	308.313.197	4.312.186.637
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	6.315.192.381	1.714.667.526	-	-	8.029.859.907
Chuyển sang cho thuê tài chính	-	(80.094.144)	(1.736.997.288)	-	-	(1.817.091.432)
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.780.932.961)	(671.845.218)	-	-	(4.452.778.179)
Số dư tại 30/06/2026	**8.416.696.969**	**76.266.935.511**	**11.079.952.053**	**1.720.746.958**	**13.928.501.844**	**111.412.833.335**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	**15.889.521.385**	**38.933.121.737**	**2.570.527.446**	**441.983.884**	**2.041.439.633**	**59.876.594.085**
Tại 30/06/2026	**15.364.251.431**	**37.172.062.665**	**1.825.756.363**	**503.660.007**	**2.200.626.436**	**57.066.356.902**

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 5.308.000.000 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 12.158.695.142 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 38.473.673.402 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 37.521.875.312 đồng).

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

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

STT	Tên tài sản	30/06/2026 (VND) Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	01/01/2026 (VND) Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Xưởng cơ khí Lương Sơn-Hòa Bình	20.975.784.894	5.764.030.755	15.211.754.139	20.975.784.894	5.243.946.225	15.731.838.669
	Cộng	**20.975.784.894**	**5.764.030.755**	**15.211.754.139**	**20.975.784.894**	**5.243.946.225**	**15.731.838.669**

5.10 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	**157.152.485.073**	**7.363.023.534**	**164.515.508.607**
Thuê tài chính trong kỳ	10.303.095.717	2.348.004.874	12.651.100.591
Mua lại tài sản thuê tài chính	(13.879.629.630)	(4.064.570.734)	(17.944.200.364)
Số dư tại 30/06/2026	**153.575.951.160**	**5.646.457.674**	**159.222.408.834**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	**26.593.828.384**	**2.401.413.881**	**28.995.242.265**
Khấu hao trong kỳ	10.090.513.243	443.466.829	10.533.980.072
Mua lại tài sản thuê tài chính	(6.315.192.381)	(1.714.667.526)	(8.029.859.907)
Số dư tại 30/06/2026	**30.369.149.246**	**1.130.213.184**	**31.499.362.430**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	**130.558.656.689**	**4.961.609.653**	**135.520.266.342**
Tại 30/06/2026	**123.206.801.914**	**4.516.244.490**	**127.723.046.404**

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	**241.800.000**	**29.168.843.384**	**2.399.392.555**	**31.810.035.939**
Mua trong kỳ			-	-
Số dư tại 30/06/2026	**241.800.000**	**29.168.843.384**	**2.399.392.555**	**31.810.035.939**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	**204.039.452**	**26.943.379.745**	**993.875.529**	**28.141.294.726**
Khấu hao trong kỳ	14.988.288	506.107.767	104.234.343	625.330.398
Số dư tại 30/06/2026	**219.027.740**	**27.449.487.512**	**1.098.109.872**	**28.766.625.124**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	**37.760.548**	**2.225.463.639**	**1.405.517.026**	**3.668.741.213**
Tại 30/06/2026	**22.772.260**	**1.719.355.872**	**1.301.282.683**	**3.043.410.815**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 25.787.183.872 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 869.552.747 đồng).

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

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Hệ thống ERP SAP FPT	24.917.631.125	24.917.631.125	-	24.917.631.125	24.661.628.066	256.003.059
	Cộng	**24.917.631.125**	**24.917.631.125**	**-**	**24.917.631.125**	**24.661.628.066**	**256.003.059**

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	-	**12.254.468.194**	-	**12.254.468.194**
Nguyên giá	-	12.254.468.194	-	12.254.468.194
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	**12.254.468.194**	-	**12.254.468.194**
Giá trị còn lại	-	12.254.468.194	-	12.254.468.194
- Nhà và quyền sử dụng đất				

Danh mục các bất động sản đầu tư trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Căn hộ W1510/2025, CT-1, DA KĐT Kim Chung Di Trạch	6.127.234.097	-	6.127.234.097	-	-	-
2	Căn hộ W1610/2025, CT-1, DA KĐT Kim Chung Di Trạch	6.127.234.097	-	6.127.234.097	-	-	-
	Cộng	**12.254.468.194**	-	**12.254.468.194**	-	-	-

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

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang	**24.489.338.371**	**24.489.338.371**	-	-
Mua sắm tài sản cố định	24.489.338.371	24.489.338.371	-	-
Cộng	**24.489.338.371**	**24.489.338.371**	-	-

5.14 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.073.795.227.645**	**1.004.933.998.229**
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	31.772.429.208	33.942.766.749
Công ty TNHH Xây dựng Trần Gia	44.393.110.396	16.359.383.098
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	918.010.306	1.043.691.928
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	394.226.193.773	359.822.828.077
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	83.643.844.428	121.298.415.298
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	109.241.999.214	44.582.760.720
Đối tượng khác	409.599.640.320	427.884.152.359
Cộng	**1.073.795.227.645**	**1.004.933.998.229**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	***640.863.314.198***	***590.374.735.077***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**777.106.497.383**	**780.229.639.318**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	4.248.280.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CT2	335.558.443.845	399.691.835.631
Ban Quản lý Đường Sắt Đô Thị Hà Nội	95.476.487.278	109.589.765.683
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	105.106.354.554	-
Công ty Cổ phần Y học Rạng Đông	52.614.233.126	-
Đối tượng khác	188.350.978.580	266.699.757.624
Cộng	**777.106.497.383**	**780.229.639.318**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***105.106.354.554***	-
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

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

5.16 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.909.842.900	1.909.842.900
Cộng	**1.909.842.900**	**1.909.842.900**

Số dư phải trả cổ tức lợi, nhuận là cổ tức được chia của các năm trước chưa trả của các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán và chưa đến làm thủ tục nhận cổ tức cho đến hiện tại.

5.17 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	30/06/2026 VND
Phải nộp	**20.822.900.778**	**12.834.193.261**	**27.276.018.221**	**6.381.075.818**
Ngắn hạn	*20.822.900.778*	*12.834.193.261*	*27.276.018.221*	*6.381.075.818*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.078.711.809	-	16.078.711.809	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.744.188.969	5.242.854.605	6.103.926.696	3.883.116.878
Các loại thuế khác	-	7.160.063.834	4.662.104.894	2.497.958.940
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	431.274.822	431.274.822	-
Phải thu	**21.131.036.294**	**10.520.701.684**	**1.480.947.240**	**12.091.281.850**
Ngắn hạn	*21.131.036.294*	*10.520.701.684*	*1.480.947.240*	*12.091.281.850*
Thuế giá trị gia tăng	21.131.036.294	10.520.701.684	1.480.947.240	12.091.281.850

5.18 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**252.627.050.282**	**46.796.304.794**
Trích trước chi phí các công trình	252.627.050.282	46.796.304.794
Cộng	**252.627.050.282**	**46.796.304.794**

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

5.19 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	**165.472.723.804**	**161.162.375.673**
Kinh phí công đoàn	1.072.810.406	1.041.333.408
Công ty TNHH Geoharbour Holding (i)	9.955.679.021	9.955.679.021
Công ty CP Công trình ngầm FECON RAITO (ii)	152.920.328.665	149.122.202.847
- Gốc vay	*127.653.400.000*	*127.653.400.000*
- Lãi vay	*25.266.928.665*	*21.468.802.847*
Phải trả, phải nộp khác	1.523.905.712	1.043.160.397
Cộng	**165.472.723.804**	**161.162.375.673**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan	***152.920.328.665***	***149.122.202.847***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

(i): Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 09/01/2018 giữa bên chuyển nhượng Công ty TNHH Geoharbour Holding và Bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần của Công ty Cổ phần xử lý nền và xây dựng FECON; Số lượng: 5.070.857 cổ phần; Giá chuyển nhượng: 47.095.000.000 đồng.

(ii): Các khoản vay giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON và Công ty Cổ phần Công trình ngầm Fecon (nay là Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO) theo các hợp đồng cho vay với lãi suất từ 4,5%/năm đến 8%/năm.

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.225.293.731.400**	**874.215.584.763**	**1.241.103.470.583**	**1.592.181.617.220**
Vay	***1.116.819.385.217***	***874.215.584.763***	***1.135.998.886.558***	***1.378.602.687.012***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô (1)	396.885.598.476	168.029.850.615	200.763.206.708	429.618.954.569
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 1 (2)	105.224.941.508	49.216.385.917	138.893.195.215	194.901.750.806
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (3)	19.934.206.401	20.134.206.401	20.140.167.907	19.940.167.907
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (4)	208.171.435.105	243.075.257.748	283.450.639.440	248.546.816.797
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (5)	172.164.203.128	159.734.414.021	371.719.672.246	384.149.461.353
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam (6)	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (7)	94.410.488.795	94.410.488.795	51.066.696.299	51.066.696.299
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Sở giao dịch (8)	22.611.224.473	22.611.224.473	39.378.839.281	39.378.839.281
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (9)	39.328.915.939	39.328.915.939	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Vạn Phúc (10)	47.088.371.392	66.674.840.854	19.586.469.462	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	***108.474.346.183***	-	***105.104.584.025***	***213.578.930.208***
Trái phiếu FCNH 2426001	-	-	99.221.414.337	99.221.414.337
Trái phiếu FCN12501	108.474.346.183	-	5.883.169.688	114.357.515.871
Dài hạn	**198.373.854.324**	**134.088.100.128**	**32.773.827.690**	**97.059.581.886**
Vay	-	-	***12.000.000.000***	***12.000.000.000***
Trần Ngọc Dương	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Nợ thuê tài chính	***76.573.409.398***	***12.325.350.128***	***20.811.522.616***	***85.059.581.886***
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	28.771.679.872	12.325.350.128	8.026.689.514	24.473.019.258
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	37.659.793.813	-	9.047.371.656	46.707.165.469
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV- Sumi Trust - CN Hà Nội	10.141.935.713	-	3.737.461.446	13.879.397.159

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Trái phiếu	*121.800.444.926*	*121.762.750.000*	*(37.694.926)*	-
Trái phiếu FCN12601	121.800.444.926	121.762.750.000	(37.694.926)	-
Cộng	**1.423.667.585.724**	**1.008.303.684.891**	**1.273.877.298.273**	**1.689.241.199.106**

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/132625/HĐTD ngày 14/11/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức cấp tín dụng 1.100 tỷ đồng trong đó hạn mức vay vốn, LC, bảo lãnh thanh toán là 500 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 600 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 15/11/2026. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng bảo đảm được thỏa thuận giữa 2 bên; Lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số 331456.25.002.966899.TD ngày 09/9/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức cấp tín dụng 800 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay là 300 tỷ đồng, hạn mức thấu chi là 4 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 20 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài thanh toán là 500 tỷ đồng, hạn mức phát hành LC (không gồm LC xuất khẩu) là 20 tỷ đồng. Mục đích: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động xây dựng của khách hàng. Thời hạn: kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 12/8/2026. Lãi suất cho vay được quy định chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Tài sản đảm bảo: Theo danh mục tài sản đảm bảo tại Hợp đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 14867/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Hạn mức cấp tín dụng 100 tỷ đồng bao gồm toàn bộ số dư theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 10160/23MB/HĐTD ngày 28/6/2023 và các phụ lục hợp đồng kèm theo (nếu có). Trong đó hạn mức cho vay không vượt quá 100 tỷ đồng, hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 50 tỷ đồng, hạn mức phát hành thư tín dụng (LC) không vượt quá 100 tỷ đồng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 13/09/2027; Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng là bổ sung vốn lưu động/ phát hành bảo lãnh, phát hành LC nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ/Hợp đồng cấp tín dụng/ Hợp đồng cấp bảo lãnh. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ là Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai và/hoặc đã hình thành từ hợp đồng thi công và các phụ lục sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có) giữa bên được cấp tín dụng và bên thanh toán và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON và/hoặc Bên thứ ba.

(4) Hợp đồng tín dụng số 104519526 ngày 24/6/2026 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sở giao dịch và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Hạn mức cấp tín dụng 900 tỷ đồng bao gồm hạn mức cho vay ngắn hạn: 500 tỷ đồng và hạn mức cam kết bảo lãnh: 900 tỷ đồng; Mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng theo Đăng ký kinh doanh của Bên được cấp tín dụng; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất: Thả nổi được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất; Tài sản đảm bảo: Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh tế phục vụ hoạt động thi công công trình/ dự án cụ thể do VIB tài trợ, mức cấp tín dụng tối đa 900 tỷ đồng; tỷ lệ cấp tín dụng: ≤ 80% (TSBĐ 1), Cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo tối đa 400 tỷ đồng (TSBĐ 2).

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(5) Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2026-HĐCVHM/NHCT326-FECON ngày 30/6/2026 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Hạn mức cho vay không vượt quá 750 tỷ đồng; Thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 30/6/2026 đến hết ngày 30/6/2027; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD của bên vay; Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: Theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng đảm bảo mà bên vay và/hoặc tổ chức/cá nhân khác ký kết với bên cho vay và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác.

(6) Hợp đồng vay vốn số 2026-00142-000 ngày 04/5/2026 giữa Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (VILC) và Công ty với số tiền 11 tỷ đồng; Mục đích: bổ sung vốn lưu động trong quá trình vận hành máy móc thiết bị hiện đang thuê tài chính tại VILC; Thời hạn: 6 tháng kể từ ngày giải ngân theo Hợp đồng này;Lãi suất: Lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định (Lãi suất chỉ định: 3,83%/năm). Kỳ hạn và phương thức trả lãi: kỳ hạn trả lãi là 1 tháng, phương thức trả lãi là trả sau; Điều chỉnh lãi suất mỗi 03 kỳ tính lãi; Tài sản đảm bảo: Thiết bị thuê tài chính và toàn bộ số tiền ký quỹ thuộc các Hợp đồng cho thuê tài chính giữa FECON và VILC.

(7) Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01-09/25/CTD/FECON ngày 06/4/2026 và Hợp đồng tín dụng số 09/25/CTD/FECON ký ngày 08/4/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON với giới hạn cấp tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó: giới hạn cho vay ngắn hạn không vượt quá 200 tỷ đồng, giới hạn bảo lãnh ngắn hạn không vượt quá 60 tỷ đồng; giới hạn bảo lãnh trung dài hạn không vượt quá 120 tỷ đồng; Thời hạn: đến hết ngày 30/6/2026; Mục đích: tài trợ các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây lắp; Lãi suất: được xác định theo từng Giấy nhận nợ; Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản phát sinh từ một số hợp đồng xây lắp, Thế chấp các tài sản khác là bất động sản, tiền gửi thuộc sở hữu của Khách hàng,…

(8) Hợp đồng hạn mức bao thanh toán số REF2607726702 ngày 20/03/2026 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Sở giao dịch (SeABank) và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Hạn mức bao thanh toán là 16.460.752.330 VND, Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này; Mục đích sử dụng: Sử dụng vào mục đích hợp pháp và phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh; Lãi suất bao thanh toán: được quy định trên từng Đề nghị mua lại khoản phải thu kiêm Cam kết hoàn trả được lập tại mỗi lần giải ngân và không thay đổi trong suốt thời hạn bao thanh toán; Biện pháp bảo đảm: Được thực hiện theo các Hợp đồng đảm bảo (cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ,..) giữa Seabank và Fecon/ bên thứ ba (nếu có).

(9) Hợp đồng tín dụng số 112/2026/HDTD/NHN ngày 21/5/2026 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TPBank và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức tín dụng: Không vượt quá 600 tỷ đồng hoặc ngoại tệ tương đương; Trong đó: hạn mức cho vay: 300 tỷ đồng, Hạn mức L/C: 300 tỷ đồng, Hạn mức bảo lãnh: 600 tỷ đồng (Tại mọi thời điểm: tổng dư nợ cho vay + Số dư Bảo lãnh thanh toán + Số dư L/C nội địa không vượt quá 300 tỷ đồng).Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký, thời hạn mỗi khoản vay: tối đa 11 tháng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, cho vay thanh toán L/C nội địa, bảo lãnh thanh toán phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Tài sản đảm bảo: Sổ tiết kiệm/ Hợp đồng tiền gửi/ Bất động sản/ Phương tiện vận tải; Quyền đòi nợ; Cam kết bảo lãnh cá nhân ông Phạm Việt Khoa;... được TPBank chấp nhận.

(10) Hợp đồng hạn mức số 443/2025/HDHM-PN/SHB.11600 ngày 19/9/2025 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON. Hạn mức tín dụng: 240.650.400.000 VND, trong đó: Hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán: 140 tỷ; Hạn mức cấp bảo lãnh: 100.650.400.000 VND (Bảo lãnh thực hiện hợp đồng: 25.162.600.000 VND; Bảo lãnh tạm ứng: 50.325.200.000 VND; Bảo lãnh bảo hành: 5% giá trị nghiệm thu bàn giao, không lớn hơn 25.628.574.074 VND). Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng số: 031/2025/HĐTCXD/FTL-FECON ngày 15/08/2025, gói thầu: "Thi công hạng mục kè ứng phó biến đổi khí hậu (đoạn 4+5+6)" thuộc dự án "Khu đô thị mới Thuận Phước - Đà Nẵng" tại phường Sơn Trà, TP. Đà Nẵng giữa Công ty CP bất động sản FUTALand và Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON; Phát hành các loại bảo lãnh để thực hiện HĐTC xây dựng trên. Thời hạn duy trì hạn mức: 16 tháng từ ngày 19/9/2025 đến hết ngày

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

19/1/2027. Biện pháp đảm bảo: Toàn bộ quyền đòi nợ hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của FECON phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 031/2025/HĐTCXD/FTL-FECON ngày 15/08/2025 giữa FUTALand và FECON.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(*) Trái phiếu

	30/6/2026				01/01/2026			
	Số lượng (TP)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn	Giá trị (VND)	Số lượng (TP)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn	Giá trị (VND)
Trái phiếu phát hành								
Phát hành theo mệnh giá				***234.300.000.000***				***216.100.000.000***
Mã FCNH 2426001				-	1.000	11%	18 tháng	100.000.000.000
Mã FCN12501 (1)	1.093	11%	18 tháng	109.300.000.000	1.161	11%	18 tháng	116.100.000.000
Mã FCN12601 (2)	1.250	11%	18 tháng	125.000.000.000				-
Chi phí phát hành trái phiếu				***(4.025.208.891)***				***(2.521.069.792)***
Mã FCNH 2426001				-				(778.585.663)
Mã FCN12501 (1)				(825.653.817)				(1.742.484.129)
Mã FCN12601 (2)				(3.199.555.074)				-
Cộng				**230.274.791.109**				**213.578.930.208**

(1) Hợp đồng đặt mua trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (Tổ chức phát hành) và Các cá nhân, Công ty chứng khoán (Nhà đầu tư); Trái phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư dưới hình thức chào bán riêng lẻ. Mã trái phiếu: FCN12501 phát hành ngày 10/6/2025. Mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu phát hành là 1.200 trái phiếu kỳ hạn 18 tháng; Kỳ tính lãi 03 tháng một lần; Biện pháp bảo đảm: Cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (FCN), Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (FCP) và Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư FECON (FCI).

(2) Hợp đồng đặt mua trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON (Tổ chức phát hành) và Các cá nhân, Công ty chứng khoán (Nhà đầu tư); Trái phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư dưới hình thức chào bán riêng lẻ. Mã trái phiếu: FCN12601 phát hành ngày 20/5/2026. Mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu phát hành là 1.250 trái phiếu kỳ hạn 18 tháng; Kỳ tính lãi 03 tháng một lần; Biện pháp bảo đảm: Cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (FCP) và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO (FRU).

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(**) Thanh toán nợ thuê tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 (VND)			Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 (VND)		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm đến 5 năm	**24.374.037.995**	**3.562.515.379**	**20.811.522.616**	**23.872.272.391**	**3.292.913.186**	**20.579.359.205**
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	9.050.297.609	1.023.608.095	8.026.689.514	13.508.099.579	1.605.335.531	11.902.764.048
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	11.054.143.639	2.006.771.983	9.047.371.656	5.845.725.191	906.591.480	4.939.133.711
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - CN Hà Nội	4.269.596.747	532.135.301	3.737.461.446	4.518.447.621	780.986.175	3.737.461.446
Cộng	**24.374.037.995**	**3.562.515.379**	**20.811.522.616**	**23.872.272.391**	**3.292.913.186**	**20.579.359.205**

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**1.574.390.050.000**	**517.556.564.217**	**297.446.985.202**	**53.329.095.024**	**2.442.722.694.443**
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.886.593.354	10.886.593.354
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(663.870.065)	(663.870.065)
Số dư tại 01/01/2026	**1.574.390.050.000**	**517.556.564.217**	**297.446.985.202**	**63.551.818.313**	**2.452.945.417.732**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	4.078.053.323	4.078.053.323
Số dư tại 30/6/2026	**1.574.390.050.000**	**517.556.564.217**	**297.446.985.202**	**67.629.871.636**	**2.457.023.471.055**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần RAITO KOGYO	401.676.820.000	401.676.820.000
Vốn góp của các đối tượng khác	1.172.713.230.000	1.172.713.230.000
Cộng	**1.574.390.050.000**	**1.574.390.050.000**

c. Các giao dịch về vốn với 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 đầu kỳ	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**157.439.005**	**157.439.005**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**157.439.005**	**157.439.005**
Cổ phiếu phổ thông	157.439.005	157.439.005
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**157.439.005**	**157.439.005**
Cổ phiếu phổ thông	157.439.005	157.439.005
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

5.22 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

Danh mục tài sản dùng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2026:

a. Chi phí chờ phân bổ và tài sản cố định

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Quyền thuê đất tại KCN Lương Sơn	Chi phí chờ phân bổ	23.626.318.060	18.896.651.983	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028
2	Quyền thuê văn phòng tầng 16 tòa CEO	Chi phí chờ phân bổ	12.436.180.000	7.855.487.475	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
3	Máy móc, thiết bị	Tài sản cố định hữu hình	9.996.988.592	5.308.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027

b. Tài sản khác

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Giá trị VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.815.081.039	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028
2	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	646.800.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
3	Tiền gửi có kỳ hạn	Tài sản khác	11.680.509.819	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
4	Tiền gửi có kỳ hạn	Tài sản khác	7.000.000.000	Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 1	Vay ngắn hạn	Tháng 6/2027
5	Tiền gửi có kỳ hạn	Tài sản khác	2.200.000.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028
6	Phần vốn góp tại Công ty con, Công ty liên kết	Đầu tư tài chính	403.081.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đô	Vay ngắn hạn	Tháng 8/2027
7	Phần vốn góp tại Công ty con, Công ty liên kết	Đầu tư tài chính	389.210.530.000	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	Trái phiếu dài hạn	Đến 20/11/2027
8	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng cho thuê văn phòng		15.953.178.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	Vay ngắn hạn	Tháng 9/2028

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

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

6.1 Doanh thu về 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 bán hàng	13.855.917.989	101.450.444.791
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.385.568.794.125	1.500.853.117.352
Doanh thu khác	19.735.072.611	15.151.475.574
Cộng	**1.419.159.784.725**	**1.617.455.037.717**
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan	***73.092.126.778***	***97.208.473.434***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

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 hàng bán	13.595.486.212	99.320.240.704
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.290.604.655.135	1.391.035.486.613
Giá vốn hoạt động khác	12.779.286.061	14.092.952.031
Cộng	**1.316.979.427.408**	**1.504.448.679.348**

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, tiền cho vay	666.798.205	1.375.347.492
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	403.106.038	118.401.068
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.147.500.000	15.147.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	8.483.572.936	4.909.738.595
Cộng	**24.700.977.179**	**21.550.987.155**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan:	***15.739.965.754***	***16.118.760.273***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

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

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	68.470.775.166	67.050.406.633
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.225.880.620	9.839.460.046
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	2.391.368.625
Cộng	**71.696.655.786**	**79.281.235.304**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan: *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***3.798.125.818***	***3.798.125.818***

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	**5.565.493.102**	**4.462.566.424**
Chi phí nhân viên	3.895.986.238	3.717.338.456
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	7.852.576	13.509.410
Chi phí khấu hao TSCĐ	54.769.336	54.769.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	818.115.519	676.789.907
Chi phí bằng tiền khác	788.769.433	159.315
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**49.253.675.747**	**47.771.195.404**
Chi phí nhân viên quản lý	36.231.217.660	30.774.309.499
Chi phí vật liệu quản lý	358.370.147	771.127.438
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.280.894.891	2.619.468.561
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.135.889.864	2.582.478.028
Thuế phí và lệ phí	622.226.415	691.593.017
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.934.314.234	6.758.289.465
Các khoản chi phí quản lý khác	2.690.762.536	3.573.929.396
Cộng	**54.819.168.849**	**52.233.761.828**

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

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		
Lãi thuần hoạt động thanh lý, nhượng bán TSCĐ	5.642.978.299	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	369.283.837	362.339.835
Thanh lý công cụ, dụng cụ	125.000.000	-
Thu nhập khác	111.166.035	75
Cộng	**6.248.428.171**	**362.339.910**
Chi phí khác		
Phạt thuế, vi phạm hành chính và chậm nộp	302.466.305	76.017.611
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	2.110.866.982	960.129.840
Lỗ thuần hoạt động thanh lý TSCĐ	-	159.895.354
Chi phí khác	122.551.422	64
Cộng	**2.535.884.709**	**1.196.042.869**
Lợi nhuận khác	**3.712.543.462**	**(833.702.959)**
Trong đó:		
Thu nhập khác với các bên liên quan:	***5.641.868.896***	***228.365.094***
Chi phí khác với các bên liên quan:	-	***160.260.448***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

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
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	***4.078.053.323***	***2.208.645.433***
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế:	1.383.950.580	1.456.360.863
Chi phí loại ra khi tính thuế	*1.383.950.580*	*1.456.360.863*
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế:	15.147.500.000	15.147.500.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	*15.147.500.000*	*15.147.500.000*
Thu nhập chịu thuế	***(9.685.496.097)***	***(11.482.493.704)***
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	-	-

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	514.935.388.779	450.549.248.558
Chi phí nhân công	85.129.703.116	70.457.422.925
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.471.497.107	18.357.151.945
Chi phí dịch vụ mua ngoài	714.142.185.904	1.038.466.605.170
Chi phí khác bằng tiền	42.119.821.351	78.604.012.782
Cộng	**1.371.798.596.257**	**1.656.434.441.380**

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng FECON	Công ty con
Trường PTTH Ý Yên	Công ty con
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng Fecon	Công ty con
Công ty Cổ phần FECON South	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng nền móng FECON - Rainbow	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng FECON Trung Chính Myanmar	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	Công ty con
Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON (Tên cũ: Công ty Cổ phần Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON)	Công ty con
Viện Công trình ngầm FECON	Công ty con
Công ty Cổ phần Thi công cọc FECON số 1	Công ty con
Công ty Cổ phần Cọc khoan và Kết cấu ngầm FECON	Công ty con
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng	Công ty con
Công ty Cổ phần Fecon Hiệp Hòa	Công ty con
Công ty Cổ phần Fecon Phổ Yên	Công ty con
Công ty Cổ phần GF Homes	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng FECON	Công ty con
Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê	Công ty con
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Raito Kogyo	Cổ đông lớn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

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, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	9.121.555.629	8.430.252.302

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

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	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
Bán hàng			**73.092.126.778**	**97.208.473.434**
Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	43.488.700
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	11.191.839.071	16.734.209.764
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.687.152.930	6.000.000.000
Công ty Cổ phần cọc và xây dựng FECON	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	5.255.118.002	56.547.060.701
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Công ty con	Bán hàng	6.535.803.417	17.478.289.671
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.694.873.860	405.424.598
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.253.000	-
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công	42.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	176.250.000	-
Viện Công trình ngầm FECON	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	45.836.498	-
Mua hàng			**256.137.679.664**	**683.892.090.010**
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Công ty con	Thi công, cung cấp dịch vụ	27.203.397.329	63.529.816.028
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Thi công, cung cấp dịch vụ	84.134.776.238	122.143.105.093
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	Công ty con	Thi công, mua sắm tài sản	36.695.069.643	300.777.386.247
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.984.695.074	2.360.675.402
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Thi công	106.119.741.380	170.779.214.750
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng	Công ty con	Thi công	-	24.301.892.490
Doanh thu hoạt động tài chính			**15.739.965.754**	**16.118.760.273**
Công ty Cổ phần Năng lượng FECON	Công ty con	Lãi cho vay	371.917.809	971.260.273
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Lãi cho vay, Cổ tức được chia	15.368.047.945	15.147.500.000

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

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

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	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
Chi phí tài chính			**3.798.125.818**	**3.798.125.818**
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Lãi vay	3.798.125.818	3.798.125.818
Thu nhập khác			**5.641.868.896**	**228.365.094**
Công ty cổ phần đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết	Thanh lý tài sản	-	365.094
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Thu phạt hợp đồng	5.000.000	3.000.000
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	Công ty con	Thu phạt hợp đồng	-	225.000.000
Công ty CP Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Thanh lý tài sản	5.636.868.896	-
Chi phí khác			-	**160.260.448**
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Chi phí thanh lý tài sản	-	160.260.448

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			**49.826.778.082**	**14.234.312.328**
Công ty Cổ phần Năng lượng FECON	Công ty con	Gốc và lãi cho vay	14.606.230.137	14.234.312.328
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Gốc và lãi cho vay	35.220.547.945	-
Phải thu khách hàng			**269.691.838.105**	**258.646.667.639**
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	6.332.157.763
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	38.061.764.786	25.854.634.050
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	190.350.000	-
Viện công trình ngầm FECON	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	50.376.832	-
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	Công ty con	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	25.801.997.137	24.601.805.527

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

Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
FECON Trung Chính Myanmar	Công ty con	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.119.519.556	3.119.519.556
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Công ty con	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	6.157.907.336	1.538.643.755
Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	(*)	889.984.530
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công, bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.151.470.523	10.151.470.523
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	185.831.360.000	185.831.360.000
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	327.091.935	327.091.935
Trả trước cho người bán			**394.560.898.042**	**421.075.201.777**
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Công ty con	Mua hàng, thi công	17.665.180.199	10.988.488.537
Công ty Cổ phần cọc và xây dựng FECON	Công ty con	Mua hàng, thi công	191.637.777.494	216.250.422.300
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Công ty con	Mua hàng, thi công	110.441.878.564	179.341.878.564
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	Công ty con	Mua hàng, thi công	11.417.937.791	14.136.919.570
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Mua hàng, thi công	63.398.123.994	357.492.806
Phải thu khác			**27.903.963.574**	**12.522.208.620**
Công ty TNHH Xây dựng nền móng FECON - Rainbow	Công ty con	Phải thu khác	24.950.520	24.950.520
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	Công ty con	Cổ tức, phải thu khác	-	94.757.262
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Phải thu khác	315.776.911	-
Công ty CP nông nghiệp hữu cơ Đông Khê	Công ty con	Phải thu khác	20.736.000	20.736.000
Công ty CP Khoáng sản FECON Hải Đăng	Công ty con	Cổ tức, phải thu khác	12.385.797.938	12.233.882.702
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Công ty con	Cổ tức	15.147.500.000	-
Công ty Cổ phần FECON Phố Yên	Công ty con	Phải thu khác	-	1.178.182
Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tiên tiến RAITO - FECON	Công ty con	Phải thu khác	(*)	137.501.749
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết gián tiếp	Phải thu khác	9.202.205	9.202.205

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải trả người bán			**640.863.314.198**	**590.374.735.077**
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Công ty con	Mua hàng, thi công	31.772.429.208	33.942.766.749
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Mua hàng, thi công	394.226.193.773	359.822.828.077
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	Công ty con	Mua hàng, thi công	83.643.844.428	121.298.415.298
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	918.010.306	1.043.691.928
Công ty Cổ phần Cọc khoan và kết cấu ngầm FECON	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.659.852.062	8.259.852.062
Công ty Cổ phần cọc và xây dựng FECON	Công ty con	Mua hàng, thi công	109.241.999.214	44.582.760.720
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.113.774.600	2.137.209.636
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	13.287.210.607	19.287.210.607
Người mua trả tiền trước			**105.106.354.554**	-
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công	105.106.354.554	-
Phải trả khác			**152.920.328.665**	**149.122.202.847**
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO	Công ty con	Gốc vay và lãi vay phải trả	152.920.328.665	149.122.202.847

(*) Kể từ ngày 01/4/2026, Công ty TNHH Địa Kỹ thuật Tiên tiến RAITO-FECON sáp nhập vào Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO, số dư công nợ được chuyển giao cho Công ty nhận sáp nhập. Do đó, tại ngày 30/6/2026, Công ty không trình bày số dư với bên liên quan này.

7.2 Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.FECON ngày 10/8/2026 thông qua phương án tăng vốn điều lệ năm 2026:

- Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: Số lượng: 55.103.651 cổ phiếu tương ứng với giá trị 551.036.510.000 VND;
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp: Số lượng: 24.500.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị 245.000.000.000 VND;
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty (ESOP): Số lượng: 7.871.950 cổ phiếu tương ứng với giá trị 78.719.500.000VND;

Mục đích sử dụng vốn: Mua sắm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản cố định khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán các khoản nợ vay ngắn hạn với các tổ chức tín dụng, bổ sung Vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thời gian dự kiến thực hiện: Từ quý 4 năm 2026 đến quý 2 năm 2027.

7.2 Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán (Tiếp theo)

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức triển khai phương án tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ Công ty.

Ngày 26/8/2026, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần FECON thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.FECON ngày 10/8/2026.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng 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.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ của 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
Tài sản ngắn hạn	**100**	**4.672.035.239.647**	**4.672.035.239.647**	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**476.417.584.525**	**454.103.000.124**	**22.314.584.401**
Các khoản tương đương tiền	112	182.202.694.182	159.888.109.781	22.314.584.401
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**8.428.830.762**	**23.493.413.924**	**(15.064.583.162)**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	8.428.830.762	23.493.413.924	(15.064.583.162)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**2.496.379.231.645**	**2.481.229.232.884**	**15.149.998.761**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		13.050.000.000	-	13.050.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	246.210.330.413	244.110.331.652	2.099.998.761
Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**54.290.322.602**	**76.690.322.602**	**(22.400.000.000)**
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	22.400.000.000	(22.400.000.000)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**	**6.170.924.619.294**	**6.170.924.619.294**	-
Nợ ngắn hạn	**310**	**3.619.771.286.762**	**3.619.771.286.762**	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	1.909.842.900	(1.909.842.900)
Phải trả ngắn hạn khác	320	163.072.218.573	161.162.375.673	1.909.842.900
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**6.170.924.619.294**	**6.170.924.619.294**	-

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa