

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Shape the future
with confidence

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 47

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 29 tháng 6 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

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

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch
Ông Hoàng Hoa Cương	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Phan Tuấn	Thành viên
Ông Otani Shingo	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Fujikawa Marika	Thành viên
Ông Nguyễn Lai Thọ	Thành viên

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2026
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phần Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Kiên Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Lai Thọ	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

80
TV
H
YC
NA
HO

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Hoa Cương



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12315205/70154438-HN/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Thái Thanh
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0402-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.290.471.256.778	1.075.636.774.193
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	132.080.379.074	162.968.601.397
1. Tiền	111		132.080.379.074	62.968.601.397
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	100.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	192.307.402.221	115.634.142.942
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		192.307.402.221	115.634.142.942
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		414.545.016.311	246.490.278.995
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	337.046.455.893	182.252.052.004
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	111.849.928.301	98.868.076.919
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	2.971.152.622	3.333.932.154
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(37.322.520.505)	(37.963.782.082)
IV. Hàng tồn kho	140	9	497.515.154.603	487.246.212.065
1. Hàng tồn kho	141		502.833.562.122	492.564.619.584
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(5.318.407.519)	(5.318.407.519)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		54.023.304.569	63.297.538.794
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		459.452.666	371.240.358
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	17	43.563.851.903	52.926.298.436
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	10	10.000.000.000	10.000.000.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		124.946.968.934	104.287.117.817
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		38.464.600.000	43.619.700.000
1. Phải thu khách hàng dài hạn	211	6.1	12.060.000.000	22.110.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	11	39.579.600.000	34.684.700.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(13.175.000.000)	(13.175.000.000)
II. Tài sản cố định	220		46.290.166.496	41.158.641.436
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	46.290.166.496	41.158.641.436
Nguyên giá	222		72.449.566.260	68.278.462.332
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(26.159.399.764)	(27.119.820.896)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		300.000.000	300.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(300.000.000)	(300.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	7.361.179.568	7.428.095.760
1. Nguyên giá	241		9.634.256.259	9.634.256.259
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(2.273.076.691)	(2.206.160.499)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	1.896.308.849
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	252		-	1.896.308.849
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	14	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.400.000.000	1.400.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		32.831.022.870	10.184.371.772
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	32.831.022.870	10.184.371.772
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.415.418.225.712	1.179.923.892.010

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.221.540.315.559	994.732.233.896
I. Nợ ngắn hạn	310		1.218.126.950.765	994.732.233.896
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16.1	367.908.400.634	344.645.261.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16.2	323.104.689.105	374.995.315.587
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		486.972.084	331.934.409
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	6.516.601.270	8.731.393.418
5. Phải trả người lao động	315		7.202.004.520	18.192.284.382
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	97.034.567.167	19.257.593.931
7. Phải trả ngắn hạn khác	320		4.203.389.444	1.197.167.564
8. Vay ngắn hạn	321	19.1	385.321.356.287	201.733.857.744
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	20	24.640.970.254	25.647.425.070
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.708.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		3.413.364.794	-
1. Vay dài hạn	339	19.2	3.413.364.794	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		193.877.910.153	185.191.658.114
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	193.877.910.153	185.191.658.114
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		124.666.990.000	108.408.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		124.666.990.000	108.408.770.000
2. Thặng dư vốn	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.920.852.173	11.920.852.173
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		32.167.790.177	39.740.166.744
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		10.603.069.744	5.344.947.470
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		21.564.720.433	34.395.219.274
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.509.953.094	10.509.544.488
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.415.418.225.712	1.179.923.892.010

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Lê Thị Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Phương Anh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Hoàng Hoa Cường

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.480.552.884.715	1.394.018.408.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22	1.480.552.884.715	1.394.018.408.015
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.427.649.700.841	1.342.287.757.439
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		52.903.183.874	51.730.650.576
6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	453.141.992
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	7.445.408.270	3.538.559.072
8. Chi phí tài chính	23		7.201.905.851	6.402.400.296
Trong đó: Chi phí đi vay	24		7.201.905.851	6.402.400.296
9. Chi phí bán hàng	25	25	(1.006.454.816)	(41.959.028)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	28.421.769.393	23.267.384.799
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		25.731.371.716	26.094.525.573
12. Thu nhập khác	31		1.254.070.868	180.632.187
13. Chi phí khác	32		23.225.027	1.441.243
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.230.845.841	179.190.944
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26.962.217.557	26.273.716.517
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27.1	5.397.088.518	5.255.549.568
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		21.565.129.039	21.018.166.949

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.564.720.433	21.019.073.477
19. Lãi/ (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		408.606	(906.528)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	1.730	1.684
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29	1.730	1.684

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Lê Thị Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Phương Anh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Hoàng Hoa Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		26.962.217.557	26.273.716.517
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		1.526.879.298	1.228.442.736
- Các khoản hoàn nhập dự phòng	03		(1.647.716.393)	(1.754.184.461)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(5.642.707.290)	(1.146.803.461)
- Chi phí lãi vay	06	24	7.201.905.851	6.402.400.296
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.400.579.023	31.003.571.627
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(149.304.231.256)	(193.814.870.931)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.268.942.538)	122.891.075.552
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		41.458.634.945	(103.409.583.062)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(22.734.863.406)	1.597.255.459
- Chi phí đi vay đã trả	14		(6.906.493.565)	(6.308.376.366)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.530.164.954)	(4.930.480.718)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(60.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(127.885.481.751)	(153.031.408.439)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	21		(4.695.179.317)	(1.627.770.909)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		155.909.091	554.545.454
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(177.217.402.221)	-
4. Thu từ thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		100.544.142.942	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.894.764.921	807.283.161
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(79.317.764.584)	(265.942.294)

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		652.997.707.885	289.308.933.821
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(465.996.844.548)	(184.666.432.732)
3. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.685.839.325)	(9.680.541.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		176.315.024.012	94.961.960.089
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(30.888.222.323)	(58.335.390.644)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		162.968.601.397	136.962.651.241
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	132.080.379.074	78.627.260.597

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Lê Thị Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Phương Anh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Hoàng Hoa Cương

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 29 tháng 6 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

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

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 399 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 392 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1 công ty con). Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	Tầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, phát triển nhà, đầu tư kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam (VND).

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Nhóm Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 30.

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

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

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

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp - Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp áp dụng theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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



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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, của Nhóm Công ty.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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



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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Nhãn hiệu	5 năm

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

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	50 năm
------------------------------------	--------

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

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.11 Chi phí chờ phân bổ

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Thiết bị văn phòng.

3.12 Hợp nhất kinh doanh

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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



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

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

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

3.14 Các khoản phải trả

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

3.15 Các khoản chi phí phải trả

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

Đối với dự phòng hợp đồng rủi ro lớn

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn là dự phòng cho những hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

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

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và công ty con (VND) được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Nhóm Công ty.

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

3.18 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

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

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.21 Chi phí bán hàng

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

3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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



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

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

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

3.23 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện các hạng mục trong hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và các hạng mục này đủ điều kiện để được thanh toán theo khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hạng mục của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được khách hàng xác nhận thông qua khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.24 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

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

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

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

3.25 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh hợp nhất) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến dịch vụ cho thuê văn phòng, máy móc, thiết bị và kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 22. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh hợp nhất và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.27 Các bên liên quan

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

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

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

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

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

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu (tiếp theo)

Giá vốn hợp đồng xây dựng

Công ty xác định giá vốn của phần doanh thu đã được nghiệm thu trên cơ sở tỷ lệ lợi nhuận dự kiến của từng công trình theo kế hoạch kinh doanh và dự toán được phê duyệt. Do đó, việc xác định giá vốn trong kỳ phụ thuộc đáng kể vào các ước tính về tổng doanh thu và tổng chi phí dự kiến của hợp đồng. Sự khác biệt giữa chi phí thực tế phát sinh và chi phí dự toán có thể dẫn đến các điều chỉnh đối với giá vốn và lợi nhuận của các kỳ sau.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Việc xác định dự phòng bảo hành công trình xây dựng đòi hỏi Ban Giám đốc thực hiện các xét đoán và ước tính về chi phí dự kiến phát sinh đối với các công trình xây dựng vẫn trong thời gian bảo hành. Mức dự phòng được xác định dựa trên kinh nghiệm thực tế đối với các công trình tương tự, điều khoản bảo hành trong hợp đồng, tình trạng thực tế của công trình và các nghĩa vụ bảo hành dự kiến sau khi xem xét khả năng thu hồi từ nhà thầu phụ hoặc các bên liên quan. Do các ước tính này phụ thuộc vào điều kiện thực tế của từng công trình, chi phí bảo hành thực tế phát sinh trong tương lai có thể khác với số dự phòng đã được ghi nhận tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tiền mặt	11.386.939.111	1.144.394.936
Tiền gửi ngân hàng	120.693.439.963	61.824.206.461
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	23.635.099.373	8.217.248.881
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	97.029.641.312	44.074.090.842
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam	28.699.278	9.532.866.738
Các khoản tương đương tiền	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	132.080.379.074	162.968.601.397

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tiền gửi có kỳ hạn	190.090.000.000	115.090.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	190.090.000.000	115.090.000.000
Lãi dự thu	2.217.402.221	544.142.942
TỔNG CỘNG	192.307.402.221	115.634.142.942

Số dư tại 30 tháng 6 năm 2026 là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng, với kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm). Toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn kể trên đang dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.



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

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Red Board Việt Nam	98.850.000.000	-
Công ty TNHH Cheng Loong Ninh Bình	94.752.867.424	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	41.073.149.632	44.886.414.156
Công ty TNHH QMH Computer	20.216.751.203	25.842.795.016
Công ty TNHH Trend Power Technology Việt Nam	14.075.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daichi	8.106.777.122	8.106.777.122
Công ty TNHH Công nghệ AMTRAN Việt Nam	7.094.436.161	7.494.436.161
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	6.683.972.939	10.872.445.640
Các khoản phải thu khách hàng khác	46.193.501.412	85.049.183.909
TỔNG CỘNG	337.046.455.893	182.252.052.004
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.940.058.902)	(12.940.058.902)
Trong đó:		
Phải thu khách hàng khác	330.970.522.954	171.379.606.364
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	6.683.972.939	10.872.445.640
Dài hạn		
Công ty TNHH Simplo Technology Việt Nam	8.460.000.000	8.460.000.000
Công ty TNHH Trend Power Technology Việt Nam	-	13.650.000.000
Công ty TNHH QMH Computer	3.600.000.000	-
TỔNG CỘNG	12.060.000.000	22.110.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền đòi nợ từ một số khoản phải thu được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ứng vốn thi công cho các tổ đội phụ trách công trình: (*)	28.723.940.000	27.565.616.916
- Khu nhà ở bán cho cán bộ Bộ Công an	9.319.089.580	9.319.089.580
- Hạ tầng khu quy hoạch Đại học Huế	5.359.144.156	5.359.144.156
- Các công trình khác	14.045.706.264	12.887.383.180
Các nhà cung cấp khác	83.125.988.301	71.302.460.003
TỔNG CỘNG	111.849.928.301	98.868.076.919
Dự phòng trả trước khó đòi	(23.567.661.603)	(24.208.923.180)

(*) Bao gồm 23.567.661.603 VND là các khoản ứng vốn theo các hợp đồng vay vốn thi công theo mô hình giao khoán với các tổ đội của Nhóm Công ty, với lãi suất tham chiếu theo lãi vay ngân hàng và thời hạn tùy theo tiến độ công trình.

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Đặt cọc bảo lãnh dự thầu	1.172.466	1.700.000.000
Ký cược, ký quỹ	814.800.000	814.800.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.155.180.156	819.132.154
TỔNG CỘNG	2.971.152.622	3.333.932.154
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(814.800.000)	(814.800.000)

8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ đội thi công	23.567.661.603	-	24.208.923.180	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daichi	8.106.777.122	-	8.106.777.122	-
Công ty TNHH Thẻ hệ trẻ	823.872.400	-	823.872.400	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc	814.800.000	-	814.800.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải Tiến Huy	13.175.000.000	-	13.175.000.000	-
Đối tượng khác	4.009.409.380	-	4.009.409.380	-
TỔNG CỘNG	50.497.520.505	-	51.138.782.082	-

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp				
Xây dựng ký túc xá Wistron	-	-	196.051.666.280	-
Dự án Red Board 2025	72.533.784.854	-	479.682.517	-
Xây dựng nhà F - Simplo 2025	70.522.266.409	-	-	-
Nhà máy Dệt nhuộm Hưng Yên	69.587.903.452	-	24.475.446.963	-
Kí túc xá Quanta	62.034.562.967	-	51.286.040.634	-
Nhà xưởng Quanta F2 - 2026	55.018.442.302	-	-	-
Nhà máy Công nghệ FSP Việt Nam	25.731.772.372	-	30.141.965.099	-
Trung tâm Thương mại và Khách sạn ROUTE Thái nguyên 2026	24.194.833.060	-	-	-
Nhà xưởng SENAO	23.971.096.608	-	85.281.202.772	-
Công trình Green Garden 2026 (Đội 16)	13.535.136.275	-	-	-
Trung tâm Thương mại và Khách sạn Route - Chợ Mới Bắc Giang 2026	12.066.530.869	-	-	-
Công trình Palm Manor	11.668.872.037	-	38.785.069.252	-
Các công trình khác	61.968.360.917	(5.318.407.519)	66.543.228.584	(5.318.407.519)
TỔNG CỘNG	502.833.562.122	(5.318.407.519)	492.564.619.584	(5.318.407.519)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	5.318.407.519	5.358.703.903
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(2.377.025.433)
Số cuối kỳ	5.318.407.519	2.981.678.470

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

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tiền gửi ngân hàng		
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	10.000.000.000	10.000.000.000

Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại ngân hàng hưởng lãi suất 1,9% (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1,9%) đang dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	39.579.600.000	34.684.700.000
TỔNG CỘNG	39.579.600.000	34.684.700.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(13.175.000.000)	(13.175.000.000)

Chi tiết các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư như sau:

- i. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 56-HĐHTĐT/TIỀN HUY-VISICONS ký ngày 11 tháng 6 năm 2021 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác Đầu tư số 01-PLHĐHTĐT/Tiền Huy – VISICONS - VISILAND ký ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải Tiền Huy, Nhóm Công ty đã góp 20 tỷ VND tương đương 100% giá trị cam kết đầu tư để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của các lô đất thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại kết hợp dịch vụ tại xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai.
- ii. Theo Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2312/HĐHTĐT/DSG-VC6 ký ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng DSG (“DSG”), Công ty đã góp 19,57 tỷ VND tương đương 98% giá trị cam kết để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của diện tích 4.994,9 m2 đất xường sản xuất làng nghề và tiểu thủ công nghiệp thuộc Cụm Công nghiệp Làng nghề Ngọc Mỹ - Thạch Thán, xã Quốc Oai, Thành phố Hà Nội. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, dự án đang trong giai đoạn triển khai.

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải			68.278.462.332
- Mua trong kỳ	39.400.468.670	20.372.342.993	4.995.403.371		3.510.247.298	4.695.179.317
- Tăng từ xây dựng cơ bản dở dang	-	3.773.651.852	-		921.527.465	1.896.308.849
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-		1.896.308.849	(2.420.384.238)
Số cuối kỳ	39.400.468.670	24.145.994.845	4.995.403.371		3.907.699.374	72.449.566.260
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	1.140.308.023	2.999.938.637	783.115.226		985.299.423	5.908.661.309
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	12.073.006.646	9.804.693.029	1.778.878.718		3.463.242.503	27.119.820.896
- Khấu hao trong kỳ	382.710.738	741.193.160	210.614.406		125.444.802	1.459.963.106
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-		(2.420.384.238)	(2.420.384.238)
Số cuối kỳ	12.455.717.384	10.545.886.189	1.989.493.124		1.168.303.067	26.159.399.764
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	27.327.462.024	10.567.649.964	3.216.524.653		47.004.795	41.158.641.436
Số cuối kỳ	26.944.751.286	13.600.108.656	3.005.910.247		2.739.396.307	46.290.166.496
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp	25.063.652.223	5.571.111.106	1.744.304.745		-	32.379.068.074

Một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu:

	<i>Số cuối kỳ</i> <i>Nguyên giá</i>
Giá trị văn phòng	30.583.856.160
Các tài sản cố định hữu hình khác	41.865.710.100
TỔNG CỘNG	72.449.566.260

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Tại 30 tháng 6 năm 2026, bất động sản đầu tư là bất động sản đầu tư cho thuê chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Quyền sử dụng đất</i> <i>và cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	9.634.256.259
Số cuối kỳ	9.634.256.259
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	2.206.160.499
- Khấu hao trong kỳ	66.916.192
Số cuối kỳ	2.273.076.691
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	7.428.095.760
Số cuối kỳ	7.361.179.568
<i>Trong đó:</i>	
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp</i>	7.361.179.568

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm quyền sử dụng đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất tại tầng 1 và tầng 2 của khu nhà tại H10 Thanh Xuân Nam, phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bất động sản đầu tư này được cho thuê và trích khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản. Bất động sản này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư cho thuê này do không đủ thông tin đáng tin cậy để xác định giá trị hợp lý.

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

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí Nội thất Việt Nam	14%	1.400.000.000	(*)	14%	1.400.000.000	(*)
TỔNG CỘNG		1.400.000.000			1.400.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(1.400.000.000)			(1.400.000.000)	

(*) Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư dài hạn này do không đủ thông tin đáng tin cậy để xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công cụ, dụng cụ xuất dùng (*)	32.147.921.436	9.457.933.686
Thiết bị văn phòng giá trị nhỏ	683.101.434	726.438.086
TỔNG CỘNG	32.831.022.870	10.184.371.772

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số công cụ thi công xây dựng được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thép Bình Minh	61.208.264.160	28.220.660.502
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	23.298.205.700	4.540.335.393
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	16.156.989.155	34.917.353.728
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Vĩnh Minh Việt Nam	11.582.463.265	39.581.461.482
Các nhà cung cấp khác	255.662.478.354	237.385.450.686
TỔNG CỘNG	367.908.400.634	344.645.261.791
Trong đó:		
Phải trả người bán khác	367.817.959.274	344.474.401.147
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	90.441.360	170.860.644

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Simplo Technology Việt Nam	71.242.000.000	-
Công ty TNHH Dệt và Nhuộm Hưng Yên	49.554.708.260	48.486.148.260
Công ty Quanta	37.029.949.516	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Yên Sơn	29.985.734.621	-
Ban Quản lý dự án các công trình xây dựng của Đảng ở Trung Ương	27.057.000.000	27.057.000.000
Công ty TNHH MTV Route Inn Thái Nguyên	25.296.000.000	-
Công ty TNHH Route Inn Bắc Giang	19.584.000.000	-
Công ty TNHH Wistron Property Việt Nam	-	165.941.732.484
Công ty TNHH Senao Việt Nam	-	43.061.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	21.161.747.658	27.741.248.484
Các khách hàng khác	42.193.549.050	62.708.186.359
TỔNG CỘNG	323.104.689.105	374.995.315.587
Trong đó:		
Người mua trả trước khác	322.282.389.105	374.882.815.587
Người mua trả trước là bên liên quan (Thuyết minh số 28)	822.300.000	112.500.000

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.530.164.954	5.397.088.518	(8.530.164.954)	5.397.088.518
Thuế thu nhập cá nhân	198.384.375	6.751.711.933	(5.832.313.773)	1.117.782.535
Các loại thuế khác	2.844.089	127.447.962	(128.561.834)	1.730.217
TỔNG CỘNG	8.731.393.418	12.276.248.413	(14.491.040.561)	6.516.601.270
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	52.926.298.436	10.915.443.000	(20.277.889.533)	43.563.851.903
TỔNG CỘNG	52.926.298.436	10.915.443.000	(20.277.889.533)	43.563.851.903

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Các hạng mục xây dựng đã thực hiện, chờ nhà cung cấp xuất hóa đơn	96.554.785.177	19.073.224.227
Chi phí lãi vay	479.781.990	184.369.704
TỔNG CỘNG	97.034.567.167	19.257.593.931

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

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

19. VAY

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 19.1)							
Vay dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 19.2)							
	200.327.966.744	200.327.966.744	646.252.343.091	(464.744.844.548)	381.835.465.287	381.835.465.287	
	1.405.891.000	1.405.891.000	3.332.000.000	(1.252.000.000)	3.485.891.000	3.485.891.000	
TỔNG CỘNG	201.733.857.744	201.733.857.744	649.584.343.091	(465.996.844.548)	385.321.356.287	385.321.356.287	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 19.2)							
	-	-	6.745.364.794	(3.332.000.000)	3.413.364.794	3.413.364.794	
TỔNG CỘNG	201.733.857.744	201.733.857.744	656.329.707.885	(469.328.844.548)	388.734.721.081	388.734.721.081	



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

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

19.	VAY (tiếp theo)				
19.1	Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn				
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:					
	Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	336.424.108.457	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,8% - 8,5%	▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 1 của khu nhà tại H10 phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 5 tại tòa nhà 29T2, lô đất N05 khu đô thị Đông Nam đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ;
				▶	Tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/178582/HĐBĐ; và
				▶	Các hợp đồng tiền gửi ký giữa ngân hàng và Công ty.
	Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	45.411.356.830	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả hàng tháng.	8,1% - 8,8%	▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 của khu nhà tại H10 phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp tài sản số 310610.25.051.532484.TD; và
				▶	Các quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số MAV-VSC- 20240801.
	TỔNG CỘNG	381.835.465.287			

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

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	6.899.255.794	Gốc vay đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 7 tháng 5 năm 2029. Lãi vay được trả hàng tháng.	10,5%	Công cụ thi công xây dựng, có giá trị là 10.775.364.094 VND theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/178582/2023/HĐBĐ tại ngày 22 tháng 8 năm 2023 ký giữa ngân hàng và Công ty.

TỔNG CỘNG

6.899.255.794

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 3.485.891.000
- Vay dài hạn 3.413.364.794

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	24.640.970.254	25.647.425.070	
TỔNG CỘNG	24.640.970.254	25.647.425.070	

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ	96.796.860.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.696.543.470	10.501.261.268	160.527.841.620
- Lợi nhuận/ (lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	21.019.073.477	(906.528)	21.018.166.949
- Chia cổ tức	11.611.910.000	-	-	(21.291.596.000)	-	(9.679.686.000)
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số cuối kỳ	108.408.770.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.364.020.947	10.500.354.740	171.806.322.569
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số đầu kỳ	108.408.770.000	14.612.324.709	11.920.852.173	39.740.166.744	10.509.544.488	185.191.658.114
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	21.564.720.433	408.606	21.565.129.039
- Chia cổ tức (*)	16.258.220.000	-	-	(27.099.097.000)	-	(10.840.877.000)
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(1.978.000.000)	-	(1.978.000.000)
Số cuối kỳ	124.666.990.000	14.612.324.709	11.920.852.173	32.167.790.177	10.509.953.094	193.877.910.153

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã phê duyệt việc phân chia lợi nhuận từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025 như sau:

- ▶ chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%/cổ phiếu (15 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu);
- ▶ chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/cổ phiếu (1.000 đồng/1 cổ phiếu);
- ▶ trích quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền là 1.978.000.000 VND;
- ▶ trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 60.000.000 VND.

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	108.408.770.000	96.796.860.000
Vốn góp tăng trong kỳ	16.258.220.000	11.611.910.000
Số cuối kỳ	124.666.990.000	108.408.770.000
Cổ tức đã chia	27.099.097.000	21.291.596.000

21.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	26.944.059.325	21.292.451.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2025: 1,000 VND/cổ phiếu (2024: 1,000 VND/cổ phiếu)	10.684.485.625	9.679.686.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 15 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu (2024: 12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu)	16.258.220.000	11.611.910.000
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	1.353.700	855.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.466.699	10.840.877
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	12.466.699	10.840.877
Cổ phiếu phổ thông	12.466.699	10.840.877
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.466.699	10.840.877
Cổ phiếu phổ thông	12.466.699	10.840.877

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

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

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Tổng doanh thu	1.480.552.884.715	1.394.018.408.015
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.479.995.620.715	1.393.500.458.015
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	557.264.000	517.950.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.480.552.884.715	1.394.018.408.015
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	1.477.918.084.715	1.319.932.975.015
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.634.800.000	74.085.433.000

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.393.594.390.861	1.301.185.046.076
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	86.401.229.854	92.315.411.939
TỔNG CỘNG	1.479.995.620.715	1.393.500.458.015
Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán	2.534.340.850.372	2.448.832.050.779

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.427.528.784.649	1.342.220.841.247
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	120.916.192	66.916.192
TỔNG CỘNG	1.427.649.700.841	1.342.287.757.439

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

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lãi tiền gửi	5.486.798.199	982.560.189
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.958.610.071	2.555.998.883
TỔNG CỘNG	7.445.408.270	3.538.559.072

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
		<i>(trình bày lại)</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí trích lập dự phòng bảo hành công trình	10.824.997.357	1.946.629.179
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(11.831.452.173)	(1.988.588.207)
TỔNG CỘNG	(1.006.454.816)	(41.959.028)
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	20.513.060.453	16.132.358.867
Chi phí công cụ, dụng cụ	828.482.293	832.752.381
Chi phí khấu hao	1.143.314.574	569.957.640
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(641.261.577)	664.800.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.142.574.829	2.035.708.127
Chi phí khác	3.435.598.821	3.031.807.784
TỔNG CỘNG	28.421.769.393	23.267.384.799

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.041.839.735.186	956.676.701.443
Chi phí nhân công	276.595.714.969	196.016.458.945
Chi phí dịch vụ mua ngoài	142.577.291.259	87.813.792.206
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.647.716.393)	(1.754.184.461)
Chi phí khấu hao	1.526.879.298	1.228.442.736
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	10.442.449.336
Chi phí khác	5.448.508.453	2.640.896.789
TỔNG CỘNG	1.466.340.412.772	1.253.064.556.994

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.397.088.518	5.255.549.568
TỔNG CỘNG	5.397.088.518	5.255.549.568

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.962.217.557	26.273.716.517
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.392.443.512	5.254.743.303
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.645.006	288.249
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	-	518.016
Chi phí thuế TNDN	5.397.088.518	5.255.549.568

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát Maeda Corporation	(xem chi tiết tại mục Thông tin chung) Cổ đông lớn

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu xây lắp	2.634.800.000	74.085.433.000
		Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	822.300.000	-
		Mua dịch vụ	90.441.360	715.128.264

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

Các nghiệp vụ mua bán với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây lắp	6.683.972.939	10.872.445.640
TỔNG CỘNG			6.683.972.939	10.872.445.640

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

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Mua dịch vụ	90.441.360	170.860.644
TỔNG CỘNG			90.441.360	170.860.644
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	822.300.000	112.500.000
TỔNG CỘNG			822.300.000	112.500.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập (không bao gồm cổ tức) của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	563.571.522	527.709.768
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	533.571.522	497.709.769
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	460.053.064	422.943.798
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	445.358.315	375.637.838
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	380.199.841	345.637.838
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	380.199.841	345.637.838
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	367.307.472	323.125.485
Ông Nguyễn Lai Thọ	Phó Tổng Giám đốc	392.866.697	-
TỔNG CỘNG		3.523.128.274	2.838.402.334

Thù lao của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao của Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000

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

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

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.564.720.433	21.019.073.477
Điều chỉnh giảm do trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*)	-	(30.000.000)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	21.564.720.433	20.989.073.477
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	12.466.699	12.466.699
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	12.466.699	12.466.699
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.730	1.684
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.730	1.684

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh giảm so với lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu đã được thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Số điều chỉnh giảm tương ứng với khoản thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trích từ lợi nhuận của năm 2025 theo Nghị quyết ngày 18 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty và được phân bổ theo tỷ lệ thù lao tương ứng của 6 tháng đầu năm so với năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trích từ lợi nhuận của năm 2026 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh tăng so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 do ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2026. Số điều chỉnh tăng tương ứng với số lượng cổ phiếu mới được phát hành sau khi chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2026.

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

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

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	172.968.601.397	(10.000.000.000)	162.968.601.397
Tài sản ngắn hạn khác	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	204.362.052.004	(22.110.000.000)	182.252.052.004
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	115.090.000.000	544.142.942	115.634.142.942
Phải thu ngắn hạn khác	3.878.075.096	(544.142.942)	3.333.932.154
Phải thu khách hàng dài hạn	-	22.110.000.000	22.110.000.000
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	-	331.934.409	331.934.409
Phải trả ngắn hạn khác	1.529.101.973	(331.934.409)	1.197.167.564
Chi phí phải trả ngắn hạn	44.905.019.001	(25.647.425.070)	19.257.593.931
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	25.647.425.070	25.647.425.070
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.404.913.999.343	(10.895.591.328)	1.394.018.408.015
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.352.688.247.747	(10.400.490.308)	1.342.287.757.439
Chi phí bán hàng	-	(41.959.028)	(41.959.028)
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	453.141.992	453.141.992

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

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

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

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Lê Thị Linh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Phương Anh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO

PHÁP LUẬT



Hoàng Hoa Cường

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn