

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Hà Nội, tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch
Bà Lê Cẩm Tú	Thành viên độc lập
Ông Vũ Thành Kiên	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bích Hằng	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hưng	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật
Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 08 năm 2026

Số: 179 /2026/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: **Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 39**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39, được lập ngày 18/08/2026, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận

1. Tại ngày 30/06/2026, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán kéo dài trên 3 năm (thuyết minh số 9 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính). Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá về tiến độ quyết toán các công trình dở dang có liên quan và khả năng cũng như giá trị thu hồi của các khoản công nợ này.
2. Tại ngày 30/06/2026, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ số tiền khoảng 111,76 tỷ đồng (trong đó, gốc và lãi lần lượt là 91,63 tỷ đồng và 20,14 tỷ đồng), khoản này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu tư này.
3. Trong sổ dư "Hàng tồn kho" tại ngày 30/06/2026 của Công ty có một số công trình đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán đã kéo dài qua nhiều năm (thuyết minh số 11 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính), hiện tại, Công ty đang làm việc với các chủ đầu tư/Tổng thầu để xác định giá trị nghiệm thu quyết toán của những công trình này. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cũng như không đánh giá được khả năng và tiến độ quyết toán các công trình này nên không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu có liên quan hay không.

4. Trong năm 2025, Công ty đã ghi nhận khoản lãi chuyển nhượng phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ (Công ty đang là thành viên liên danh chủ đầu tư của dự án) theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng số 2612/2025/HĐNTCN/PVCOMBANK-ĐP-VC39 ngày 26/12/2025 trên chỉ tiêu thu nhập khác với số tiền là 206.040.315.645 đồng. Tuy nhiên, theo hợp đồng này quy định trong trường hợp đối tác không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận trở thành thành viên liên danh chủ đầu tư của dự án thì Công ty phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà đối tác đã thanh toán đồng thời Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản tiền vay tương ứng của đối tác tại ngân hàng. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu dự án có thay đổi thành viên liên danh chủ đầu tư được hay không và cơ sở ghi nhận khoản thu nhập khác là phù hợp với chế độ kế toán hiện hành. Vấn đề này sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến thông tin trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2026.
5. Trong việc xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, Công ty chưa ghi nhận đầy đủ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền ước tính khoảng 14,56 tỷ đồng theo qui định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ qui định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí thuế nêu trên.
6. Như đã nêu tại thuyết minh số 4, mục "Cơ sở lập Báo cáo tài chính" trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 30/06/2026, lỗ lũy kế hợp nhất của Công ty là 352,392 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và dẫn tới âm vốn chủ sở hữu 31,898 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế khoảng 351,445 tỷ đồng và âm vốn chủ sở hữu khoảng 30,762 tỷ đồng); số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn 59,489 tỷ đồng, trong đó nợ vay quá hạn là 89,447 tỷ đồng và lãi vay ngân hàng chưa thanh toán là 296 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ của Công ty tiếp tục lỗ 0,947 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản tiền mang đi hợp tác đầu tư đã quá hạn cũng như sớm quyết toán các công trình dở dang để thu hồi công nợ, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập với giả định Công ty hoạt động liên tục có phù hợp hay không do sự không chắc chắn của những giả định nêu trên.

Từ chối đưa ra kết luận

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vinaconex 39. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại Thuyết minh số 23 trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty không đáp ứng điều kiện về vốn điều lệ của công ty đại chúng theo quy định của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 16/11/2019 và Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về sửa đổi bổ sung Luật chứng khoán. Công ty đang làm các thủ tục gửi Ủy ban Chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật Chứng khoán.

Vấn đề này không liên quan đến việc từ chối đưa ra kết luận của chúng tôi.



Nguyễn Thương

Phó Tổng giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 18 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B 01a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		571.293.378.778	576.574.487.467
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.992.356.189	5.501.488.815
1. Tiền	111		2.491.616.463	4.492.118.952
2. Các khoản tương đương tiền	112		500.739.726	1.009.369.863
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		122.556.596.787	118.514.690.187
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10.2	7.916.345.048	7.881.923.720
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	10.2	(1.212.382.858)	(1.133.421.554)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	10.1	115.852.634.597	111.766.188.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.629.347.021	310.590.240.704
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	140.849.214.462	156.596.180.335
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	131.801.547.116	130.414.714.617
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	34.859.423.805	32.460.184.114
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
IV. Hàng tồn kho	140		146.638.443.983	141.295.897.033
1. Hàng tồn kho	141	11	146.638.443.983	141.295.897.033
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		476.634.798	672.170.728
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		476.634.798	672.170.728
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		68.161.607.069	73.004.630.430
I. Tài sản cố định	220		569.623.897	2.303.909.689
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	569.623.897	2.303.909.689
- Nguyên giá	222		7.771.663.172	56.813.928.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.202.039.275)	(54.510.019.131)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(141.555.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	14	27.240.421.168	28.201.404.592
- Nguyên giá	241		46.802.796.144	46.802.796.144
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.562.374.976)	(18.601.391.552)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		12.028.218.927	12.028.218.927
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	12.028.218.927	12.028.218.927
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		30.000.000	30.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.000.000	30.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		28.293.343.077	30.441.097.222
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	28.150.683.089	30.285.054.613
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		142.659.988	156.042.609
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		639.454.985.847	649.579.117.897

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 01a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		671.353.229.398	680.342.067.942
I. Nợ ngắn hạn	310		630.783.339.524	637.195.768.276
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	136.155.638.219	136.560.672.749
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	81.040.479.492	82.460.265.768
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.742.151.000	4.742.151.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	3.655.183.485	6.179.650.273
5. Phải trả người lao động	315		2.339.523.472	2.207.375.915
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	296.117.254.304	295.266.681.797
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		133.897.105	133.248.054
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	16.464.262.334	16.365.260.487
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	89.447.303.126	92.592.815.246
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		687.646.987	687.646.987
II. Nợ dài hạn	330		40.569.889.874	43.146.299.666
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	21	32.193.669.874	34.746.079.666
2. Phải trả dài hạn khác	338	20	644.220.000	668.220.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		7.732.000.000	7.732.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	23	(31.898.243.551)	(30.762.950.045)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.527.319.614	4.527.319.614
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(352.392.660.081)	(351.445.267.050)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		(351.445.267.050)	(453.750.318.757)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(947.393.031)	102.305.051.707
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(225.907.714)	(38.007.239)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		639.454.985.847	649.579.117.897

Phê duyệt, ngày 18 tháng 08 năm 2026

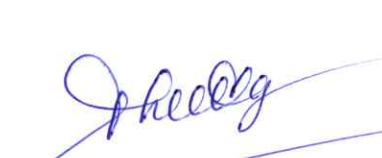
Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương




Nguyễn Tiến Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B 02a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	9.416.643.144	8.315.493.307
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.416.643.144	8.315.493.307
4. Giá vốn hàng bán	11	25	7.431.787.283	7.121.990.100
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.984.855.861	1.193.503.207
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	364.735.464	13.673.760
8. Chi phí tài chính	23	27	1.310.031.459	13.531.043.636
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.230.202.696	13.212.710.421
9. Chi phí bán hàng	25		7.912.785	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	2.928.446.526	2.500.151.457
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.896.799.445)	(14.824.018.126)
13. Thu nhập khác	31	29	954.889.512	-
14. Chi phí khác	32	30	180.000.952	66.542.817.337
15. Lợi nhuận khác	40		774.888.560	(66.542.817.337)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.121.910.885)	(81.366.835.463)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		13.382.621	1.130.985.477
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.135.293.506)	(82.497.820.940)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(947.393.031)	(80.858.735.030)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(187.900.475)	(1.639.085.910)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	(32)	(2.695)

Phê duyệt, ngày 18 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương




Nguyễn Tiên Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B 03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(1.121.910.885)	(81.366.835.463)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.093.350.210	1.120.985.328
- Các khoản dự phòng	03	78.961.304	(24.539.104)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	(42.937.392)	342.741.993
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.272.989.804)	(13.673.760)
- Chi phí đi vay	06	1.230.202.696	13.212.710.421
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(35.323.871)	(66.728.610.585)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	12.329.185.948	2.122.819.482
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(5.342.546.950)	10.668.667.940
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(4.036.124.380)	52.976.631.761
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.134.371.524	2.123.623.469
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(34.421.328)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.007.849.969)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.007.290.974	1.163.132.067
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.407.407.407	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.500.000.000)	(1.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.500.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	221.681.113	2.472.663
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.370.911.480)	(997.527.337)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	49.582.910	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.195.095.030)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.145.512.120)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(2.509.132.626)	165.604.730
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.501.488.815	552.695.210
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.992.356.189	718.299.940

Phê duyệt, ngày 18 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiến Dũng

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC từ ngày 26/07/2017. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007 và Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 22/06/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng tương ứng với 30.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn chứng khoán UPCOM với mã cổ phiếu là PVV.

Số lượng cán bộ công nhân viên Công ty tại ngày 30/06/2026 là 46 người (tại ngày 31/12/2025 là 35 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp công trình, kinh doanh bất động sản**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh nhà hàng.

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội.

Công ty có một công ty con là:

Công ty con	Địa chỉ	Vốn góp tại 30/06/2026	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Nghĩa Đô, Tp. Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

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

Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 31/12/2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

4.2. Đánh giá về khả năng hoạt động liên tục của Công ty

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty được dựa trên giả thiết hoạt động liên tục mặc dù hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty và công ty con tiếp tục gặp các khó khăn về tài chính thể hiện: tại ngày 30/06/2026, lỗ lũy kế hợp nhất của Công ty khoảng 352,392 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và dẫn tới âm vốn chủ sở hữu 31,898 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế khoảng 351,445 tỷ đồng và âm vốn chủ sở hữu khoảng 30,762 tỷ đồng), số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn 59,489 tỷ đồng, trong đó nợ vay quá hạn là 89,229 tỷ đồng và lãi vay ngân hàng chưa thanh toán là 296,006 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ này của Công ty tiếp tục lỗ khoảng 0,947 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản tiền mang đi hợp tác đầu tư đã quá hạn cũng như sớm quyết toán các công trình dở dang để thu hồi công nợ, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục nỗ lực để được gia hạn tiếp đối với các khoản nợ đến hạn trả, sớm triển khai các dự án đầu tư, xây dựng mới, đồng thời đốc thúc công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Do đó, Ban Giám đốc tin tưởng báo cáo tài chính giữa niên độ được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục là phù hợp.

4.3. Ước tính kế toán

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

4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty và Công ty con tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công; chi phí sản xuất chung và chi phí thầu phụ phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 07
Tài sản cố định khác	07

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm nhà cửa vật kiến trúc và các tài sản khác được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25
Các tài sản khác	05

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí thuê văn phòng; chi phí chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng.

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.
- Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- Chi phí trả trước của Công trình TẠP chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

4.11. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế và phí ngân hàng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.3.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi vay, nợ thuê tài chính và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Công ty ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng khi được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán chứng khoán kinh doanh; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá,...

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. Giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: giá vốn của dịch vụ đã cung cấp trong kỳ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ; dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm:

- Chi phí đi vay gồm lãi vay được ghi nhận trên cơ sở số dư tiền vay và lãi suất vay thực tế từng kỳ và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoại trừ chi phí đi vay đã được vốn hóa).
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.11.

4.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

4.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 32.



5. TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	90.156.877	74.901.626
Tiền gửi không kỳ hạn	2.401.459.586	4.417.217.326
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	2.346.455.719	4.382.127.491
- Ngân hàng khác	55.003.867	35.089.835
Các khoản tương đương tiền (*)	500.739.726	1.009.369.863
Cộng	2.992.356.189	5.501.488.815

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất 4,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	-	50.551.642.770	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	35.735.539.209	-	36.090.164.131	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	13.761.788.249	-	13.810.379.118	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	11.236.825.005	-	13.752.381.005	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	-	11.814.351.001	-
Các khách hàng khác	29.563.419.229	(323.201.000)	30.577.262.310	(323.201.000)
Cộng	140.849.214.462	(323.201.000)	156.596.180.335	(323.201.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09a - DN/HN

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	9.033.537.664	-	9.033.537.664	-
Ông Trần Văn Ngọc	8.804.131.209	-	8.804.131.209	-
Ông Ứng Minh Đông	7.800.000.000	-	7.800.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Thắng	7.078.058.755	-	7.078.058.755	-
Ông Hồ Quang Thái	6.866.372.082	-	6.866.372.082	-
Bà Nguyễn Thái Hiền	5.835.610.592	-	5.835.610.592	-
Công ty Cổ phần phát triển thương mại và xây dựng công trình 689	5.125.800.820	-	5.125.800.820	-
- Công trình Quốc Lộ 3				
Ông Đỗ Minh Đức	5.340.476.048	-	5.340.476.048	-
Ông Nguyễn Việt Dũng	5.616.514.662	-	5.616.514.662	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	4.298.046.763	-		-
Các nhà cung cấp khác	66.002.998.521	-	68.914.212.785	-
Cộng	131.801.547.116	-	130.414.714.617	-

8. PHẢI THU KHÁC NGÁN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Tạm ứng	7.922.904.970	-	5.628.831.213	
Ký cược, ký quỹ	5.000.000.000	-	5.000.000.000	
Phải thu về cổ tức	3.330.000.000	(3.330.000.000)	3.330.000.000	(3.330.000.000)
Các khoản chi phí dịch vụ tại chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm	6.579.572.008	-	6.579.572.008	
Các khoản khác	12.026.946.827	(1.530.638.459)	11.921.780.893	(1.530.638.459)
Cộng	34.859.423.805	(4.860.638.459)	32.460.184.114	(4.860.638.459)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09a - DN/HN
9. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ QUÁ HẠN VÀ CÔNG NỢ ĐANG CHỜ QUYẾT TOÁN

30/06/2026					01/01/2026				
Thời gian quá hạn		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Năm		VND	VND	VND	Năm		VND	VND	VND
Phải thu khách hàng		128.622.402.927	124.602.203.024	(4.020.199.903)			135.529.777.849	131.509.577.946	(4.020.199.903)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí	> 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	> 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	35.735.539.209	35.735.539.209	-	> 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	> 3 năm	9.552.381.005	9.552.381.005	-	> 3 năm	17.020.044.627	17.020.044.627	-	-
Các khách hàng khác	> 3 năm	32.782.839.943	28.762.640.040	(4.020.199.903)	> 3 năm	31.867.926.321	27.847.726.418	(4.020.199.903)	-
Trả trước cho người bán		130.203.865.817	130.203.865.817	-			129.198.723.117	129.198.723.117	-
Tạm ứng cho các đội thi công	> 3 năm	76.960.625.546	76.960.625.546	-	> 3 năm	76.242.779.117	76.242.779.117	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	> 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-	> 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	> 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	-
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	39.911.655.844	39.911.655.844	-	> 3 năm	39.624.359.573	39.624.359.573	-	-
Phải thu khác		9.584.871.176	4.724.232.717	(4.860.638.459)			10.727.758.842	5.867.120.383	(4.860.638.459)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	4.860.638.459	-	(4.860.638.459)	> 3 năm	4.860.638.459	-	(4.860.638.459)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	4.724.232.717	4.724.232.717	-	> 3 năm	5.867.120.383	5.867.120.383	-	-
Tạm ứng	> 3 năm	2.471.408.423	2.471.408.423	-	> 3 năm	2.471.408.423	2.471.408.423	-	-
Cộng		270.882.548.343	262.001.709.981	(8.880.838.362)		277.927.668.231	269.046.829.869	(8.880.838.362)	

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Biến động của dự phòng phải thu khó đòi trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số dư cuối kỳ	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu của khách hàng	(4.020.199.903)	(4.020.199.903)
- Phải thu khác	(4.860.638.459)	(4.860.638.459)

Tại ngày 30/06/2026, các khoản công nợ có thời gian phát sinh trên 3 năm chủ yếu là các khoản công nợ liên quan đến các công trình xây dựng tạm dừng thi công lâu ngày nhưng chưa được quyết toán như khoản công nợ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường, Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa, Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam,.... Các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đối chiếu và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, các khách hàng phải thu này đang trong giai đoạn rất khó khăn, mất khả năng thanh toán và có khả năng dừng hoạt động kinh doanh. Công ty tiếp tục theo dõi, phân tích, đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu quá hạn và trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ không có khả năng thu hồi.

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**10.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (i)	111.766.188.021	111.766.188.021	-	111.766.188.021	111.766.188.021	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	4.086.446.576	4.086.446.576	-	-	-	-
- PGD Hoàng Quốc Việt (ii)						
Cộng	115.852.634.597	115.852.634.597	-	111.766.188.021	111.766.188.021	-

- i. Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng ủy thác vốn số 3010/2013/UTQLV/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thỏa thuận 3 bên số 01-1111/TT/FIT- KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Vinaconex 39) và Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN VINA CONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

một khoản lợi tức ủy thác vốn đầu tư tương ứng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 0,5% cho Công ty. Đến thời điểm này, hợp đồng này đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.

ii. Là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 5,5%-7,8%/năm tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.

10.2. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	1.163.492.000	192.181.520	(971.310.480)	1.163.492.000	194.844.276	(968.647.724)
Công ty Cổ phần Xây dựng điện VNECO4 (VE4)	6.011.675.670	20.124.000.000	-	6.011.675.670	20.124.000.000	-
Công ty Cổ phần May Thanh Trì (TTG)	-	-	-	12.232.220	14.231.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ	150.150.000	87.000.000	(63.150.000)	150.150.000	104.500.000	(45.650.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG)	113.363.250	72.105.000	(41.258.250)	113.363.250	85.500.000	(27.863.250)
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội	194.031.350	149.050.000	(44.981.350)	181.531.350	163.500.000	(18.031.350)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (VIX)	191.310.155	135.200.000	(56.110.155)	155.310.155	112.500.000	(42.810.155)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	92.322.623	56.750.000	(35.572.623)	94.169.075	63.750.000	(30.419.075)
Cộng	7.916.345.048	20.816.286.520	(1.212.382.858)	7.881.923.720	20.862.825.376	(1.133.421.554)

Biến động của dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(1.133.421.554)	(1.003.670.508)
Trích lập dự phòng	(173.482.628)	(17.346.608)
Hoàn nhập dự phòng	94.521.324	41.885.712
Số dư cuối kỳ	(1.212.382.858)	(979.131.404)

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	215.567.200	-	293.859.200	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	146.422.876.783	-	141.002.037.833	-
Cộng	146.638.443.983	-	141.295.897.033	-

(*) Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công trình nhà máy nhiên liệu Ethanol, Phú Thọ	16.451.582.866	16.451.582.866
Công trình Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	31.667.902.478	31.667.902.478
Dự án Khu cảng Thái Bình	8.559.571.005	8.500.793.987
Công trình Nhiệt điện Vũng Áng	28.049.853.401	28.049.853.401
Công trình Đường vào trung tâm điện lực Thái Bình	8.488.669.000	8.488.669.000
Công trình 24 Căn biệt thự Nghi Sơn Thanh Hoá	6.525.439.551	6.525.439.551
Nhà máy sợi Đình Vũ Hải Phòng	7.658.732.713	7.658.732.713
Khách sạn Nacimex Nam Định	7.192.106.928	7.192.106.928
Công trình Bệnh viện Việt Đức	6.445.811.610	-
Các công trình khác	25.383.207.231	26.466.956.909
Cộng	146.422.876.783	141.002.037.833

Một số công trình như công trình khách sạn Lam Kinh, công trình 24 căn biệt thự Nghi Sơn-Thanh Hoá, công trình đường vào Trung tâm điện lực Thái Bình... đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán liên quan đến Tổng Công ty Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC) làm nhà thầu chính, các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam với tổng số tiền khoảng 110,05 tỷ đồng và các công trình với chủ đầu tư khác khoảng 21,36 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với đối tác và chủ đầu tư để sớm hoàn thành các hạng mục dở dang, quyết toán khối lượng hoàn thành trong thời gian tới.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản (*)	19.930.612.273	21.800.261.626
Chi phí thuê văn phòng	6.814.946.494	6.927.654.034
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	815.342.467	965.342.467
Các khoản khác	589.781.855	591.796.486
Cộng	28.150.683.089	30.285.054.613

(*) Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng Sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng Sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011 (xem thuyết minh số 21).

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	55.422.186.028	628.390.000	497.085.888	266.266.904	56.813.928.820
Thanh lý, nhượng bán	(48.540.818.852)	-	(419.992.251)	(81.454.545)	(49.042.265.648)
Số dư tại 30/06/2026	<u>6.881.367.176</u>	<u>628.390.000</u>	<u>77.093.637</u>	<u>184.812.359</u>	<u>7.771.663.172</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	53.740.266.070	6.400.269	497.085.888	266.266.904	54.510.019.131
Khấu hao trong kỳ	80.000.952	52.365.834	-	-	132.366.786
Thanh lý, nhượng bán	(46.938.899.846)	-	(419.992.251)	(81.454.545)	(47.440.346.642)
Số dư tại 30/06/2026	<u>6.881.367.176</u>	<u>58.766.103</u>	<u>77.093.637</u>	<u>184.812.359</u>	<u>7.202.039.275</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	<u>1.681.919.958</u>	<u>621.989.731</u>	-	-	<u>2.303.909.689</u>
Số dư tại 30/06/2026	<u>-</u>	<u>569.623.897</u>	-	-	<u>569.623.897</u>
Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao còn sử dụng	6.881.367.176	-	77.093.637	184.812.359	7.143.273.172

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	43.757.475.370	3.045.320.774	46.802.796.144
Số dư tại 30/06/2026	43.757.475.370	3.045.320.774	46.802.796.144
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	15.556.070.778	3.045.320.774	18.601.391.552
Khấu hao trong kỳ	960.983.424	-	960.983.424
Số dư tại 30/06/2026	16.517.054.202	3.045.320.774	19.562.374.976
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2026	28.201.404.592	-	28.201.404.592
Số dư tại 30/06/2026	27.240.421.168	-	27.240.421.168
Nguyên giá BĐS đầu tư hết khấu hao vẫn còn sử dụng	-	3.045.320.774	3.045.320.774

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Nhà máy chế biến gỗ Yên Mô - Ninh Bình	12.028.218.927	12.028.218.927
Cộng	12.028.218.927	12.028.218.927

Đây là khoản chi phí mua lại nhà máy gỗ ván ép Yên Mô - Ninh Bình tại Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV (PVV IC). Công ty PVV IC đã ký hợp đồng vay vốn dài hạn 48 tháng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn để tài trợ cho dự án với số tiền 12.400 triệu đồng. Đến thời điểm hiện tại dự án vẫn ngừng hoạt động và tổng chi phí đầu tư của Dự án đã phát sinh là 12.028.218.927 đồng, khoản trả trước cho người bán là Công ty Cổ phần Cơ khí Nông nghiệp Yên Mô với số tiền là 4.658.459.180 đồng liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng chưa có biên bản làm việc giữa hai bên về việc tiếp tục triển khai hoặc hoàn trả số tiền ứng trước này. Hiện chưa có quyết định nào của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty về phương án xử lý giá trị đầu tư dự án Yên Mô cũng như đánh giá tổn thất từ việc đầu tư dự án này.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tạp chí cộng sản	18.993.471.734	18.845.093.519
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.571.825.170	10.571.825.170
Các nhà cung cấp khác	106.590.341.315	107.143.754.060
Cộng	136.155.638.219	136.560.672.749

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	52.416.856.602	52.416.856.602
BQLDA các công trình xây dựng phía Bắc	21.943.379.596	21.943.379.596
Các đối tượng khác	6.680.243.294	8.100.029.570
Cộng	81.040.479.492	82.460.265.768

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	389.036.727	-	-	389.036.727
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.753.471.093	-	3.007.849.969	2.745.621.124
Thuế thu nhập cá nhân	8.007.880	37.150.187	39.968.636	5.189.431
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	486.201.630	-	486.201.630
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	29.134.573	-	-	29.134.573
Cộng	6.179.650.273	523.351.817	3.047.818.605	3.655.183.485

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	296.006.920.971	295.178.435.631
Các khoản chi phí khác	110.333.333	88.246.166
Cộng	296.117.254.304	295.266.681.797

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	16.464.262.334	16.365.260.487
Kinh phí công đoàn	519.218.984	485.820.784
Các khoản bảo hiểm	4.178.333.368	4.178.333.368
Phí bảo trì chung cư CT2A, CT2B và PVV-Vinafarm	4.423.447.254	4.423.447.254
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81.534.249	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.261.728.479	7.277.659.081
Dài hạn	644.220.000	668.220.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	644.220.000	668.220.000
Cộng	17.108.482.334	17.033.480.487

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tạp chí Cộng Sản (1)	26.172.890.635	28.626.599.130
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (2)	6.020.779.239	6.119.480.536
Cộng	32.193.669.874	34.746.079.666

- (1) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10/12/2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 01/07/2011 (xem Thuyết minh số 12).
- (2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/03/2013. Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013.

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Vay ngắn hạn				
Ông Nguyễn Bảo Trung (*)	69.363.237.819	-	-	69.363.237.819
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ	3.540.000.000	-	1.370.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH BOT giao thông vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	-	-	3.200.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán AIS	202.916.239	49.582.910	35.095.030	217.404.119
Vay cá nhân	5.240.190.000	-	1.790.000.000	3.450.190.000
Vay dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.046.471.188	-	-	11.046.471.188
Cộng	92.592.815.246	49.582.910	3.195.095.030	89.447.303.126

(*) Là khoản vay với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Hội sở chính theo hợp đồng tín dụng số 2782/HĐTD2-VIB08/11 ngày 15/08/2011 và các phụ lục được chuyển sang ông Nguyễn Bảo Trung theo hợp đồng mua bán nợ giữa ông Nguyễn Bảo Trung và Ngân hàng này trong năm 2025. Đồng thời Ông Nguyễn Bảo Trung và Công ty đã thỏa thuận không tiếp tục tính lãi đối với khoản vay này.

Nợ quá hạn chưa thanh toán tại ngày 30/06/2026 như sau:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Ông Nguyễn Bảo Trung	69.363.237.819	203.480.200.626	69.363.237.819	203.480.200.626
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	70.101.210.472	-	70.101.210.472
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.046.471.188	22.425.509.873	11.046.471.188	21.597.024.533
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ	2.170.000.000	-	3.540.000.000	-
Công ty BOT giao thông vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	-	3.200.000.000	-
Vay cá nhân	3.450.190.000	-	5.240.190.000	-
Cộng	89.229.899.007	296.006.920.971	92.389.899.007	295.178.435.631

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2025	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(453.750.318.757)	2.852.672.201	(130.177.322.312)
Lãi trong năm	-	-	-	-	102.305.051.707	(2.890.679.440)	99.414.372.267
Số dư tại 01/01/2026	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(351.445.267.050)	(38.007.239)	(30.762.950.045)
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(947.393.031)	(187.900.475)	(1.135.293.506)
Số dư tại 30/06/2026	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(352.392.660.081)	(225.907.714)	(31.898.243.551)

Theo quy định về điều kiện công ty đại chúng tại Điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 như sau: "Công ty đại chúng là công ty cổ phần thuộc một trong hai trường hợp sau đây: a) Công ty có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ đồng trở lên, có vốn chủ sở hữu từ 30 tỷ đồng trở lên và có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ". Căn cứ quy định nêu trên, Công ty chưa đủ điều kiện là công ty đại chúng do vốn chủ sở hữu chưa đủ 30 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục gửi Ủy ban chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật chứng khoán.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại	50.000.000.000	16,67%	50.000.000.000	16,67%
Bà Nguyễn Bích Hằng	42.160.000.000	14,05%	42.160.000.000	14,05%
Ông Nguyễn Việt Hưng	29.672.000.000	9,89%	29.672.000.000	9,89%
Các cổ đông khác	178.168.000.000	59,39%	178.168.000.000	59,39%
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

51
ĐINH
THIỆ
M
IV
UNO

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	300.000.000.000	300.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.861.690.089	3.776.676.824
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.554.953.055	4.538.816.483
Cộng	9.416.643.144	8.315.493.307

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	4.488.446.966	4.178.649.783
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.943.340.317	2.943.340.317
Cộng	7.431.787.283	7.121.990.100

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	318.100.292	13.673.760
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	3.697.780	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	42.937.392	-
Cộng	364.735.464	13.673.760

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Chi phí lãi vay	1.230.202.696	13.212.710.421
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	78.961.304	(24.539.104)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	342.741.993
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	531.452	
Chi phí tài chính khác	336.007	130.326
Cộng	1.310.031.459	13.531.043.636

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Chi phí nhân công	1.645.975.000	1.354.722.051
Chi phí khấu hao	52.365.834	-
Thuế, phí và lệ phí	513.121.777	495.339.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	709.483.915	649.221.182
Chi phí bằng tiền khác	7.500.000	869.000
Cộng	2.928.446.526	2.500.151.457

29. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	954.889.512	-
Cộng	954.889.512	-

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Khoản bồi thường thiệt hại	-	58.169.863.000
Các khoản bị phạt	-	1.298.683.096
Chi phí SXKD dở dang của các công trình đã hết doanh thu	-	6.562.991.157
Các khoản chi phí khác	180.000.952	511.280.084
Cộng	180.000.952	66.542.817.337

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(947.393.031)	(80.858.735.030)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(947.393.031)	(80.858.735.030)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(32)	(2.695)

32. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Công ty không có bất kỳ bên liên quan nào khác.

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch	161.549.500	153.160.248
Ông Vũ Thành Kiên	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
Bà Lê Cẩm Tú	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Bích Hằng	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Việt Hưng	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng giám đốc	180.353.750	150.986.794
Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh	Phó Tổng giám đốc	143.628.049	123.129.593
Cộng		485.531.299	427.276.635

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ VÀ LĨNH VỰC KINH DOANH**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ có hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các hoạt động kinh doanh của Công ty và công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau: hoạt động xây lắp, chủ đầu tư và cung cấp dịch vụ cho thuê.

Thông tin về doanh thu và chi phí, tài sản và công nợ theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp, chủ đầu tư VND	Cung cấp dịch vụ VND	Cộng VND
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026			
Doanh thu thuần của bộ phận	4.861.690.089	4.554.953.055	9.416.643.144
Giá vốn	4.488.446.966	2.943.340.317	7.431.787.283
Kết quả kinh doanh của bộ phận	373.243.123	1.611.612.738	1.984.855.861
Thu nhập, chi phí không phân bổ			(3.106.766.746)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			(1.121.910.885)
Tại ngày 30/06/2026			
Tài sản theo bộ phận	410.328.543.634	64.351.766.184	474.680.309.818
Tài sản không phân bổ			164.774.676.029
Tổng tài sản			639.454.985.847
Công nợ bộ phận	583.396.528.563	51.581.380.224	634.977.908.787
Công nợ không phân bổ			36.375.320.611
Tổng công nợ			671.353.229.398

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp, chủ đầu tư VND	Cung cấp dịch vụ VND	Cộng VND
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			
Doanh thu thuần của bộ phận	3.776.676.824	4.538.816.483	8.315.493.307
Giá vốn	4.178.649.783	2.943.340.317	7.121.990.100
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(401.972.959)	1.595.476.166	1.193.503.207
Thu nhập, chi phí không phân bổ			(82.560.338.670)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			(81.366.835.463)
Tại ngày 31/12/2025			
Tài sản theo bộ phận	413.256.625.540	73.536.625.650	486.793.251.190
Tài sản không phân bổ			162.785.866.707
Tổng tài sản			649.579.117.897
Công nợ bộ phận	587.744.179.636	53.724.421.239	641.468.600.875
Công nợ không phân bổ			38.873.467.067
Tổng công nợ			680.342.067.942

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

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động này.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên 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 là số liệu cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 01/01/2026 đã được trình bày lại cho phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính. Chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026 Trình bày lại VND	31/12/2025 VND	Chênh lệch VND
Các khoản tương đương tiền	112	1.009.369.863	1.000.000.000	9.369.863
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	111.766.188.021	91.627.276.257	20.138.911.764
Phải thu ngắn hạn khác	135	31.590.578.427	51.738.860.054	(20.148.281.627)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.742.151.000	-	4.742.151.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	16.365.260.487	21.107.411.487	(4.742.151.000)

Phê duyệt, ngày 18 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Thanh Thủy

Lê Thị Thu Hương

Nguyễn Tiến Dũng