CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS, ST=Hà Nội, UID=MST:0101311315
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 10:18:45+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

Hà Nội, tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
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
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 6 năm 2002.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 17 ngày 19/6/2026 về việc bổ sung người đại diện theo pháp luật và cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 17 ngày 19/6/2026 là 506.819.270.000 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng).*

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

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch (Tái bổ nhiệm ngày 24/4/2026)
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch (Tái bổ nhiệm ngày 24/4/2026)
Ông Đặng Trọng Đức	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Cao Sơn Tùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Trần Huy Tưởng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên độc lập (Tái bổ nhiệm ngày 20/4/2026)

BAN KIỂM SOÁT

Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng ban (Tái bổ nhiệm ngày 24/4/2026)
Ông Hoàng Việt Khanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Đào Đức Tài	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)
Bà Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Đặng Trọng Đức	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10/7/2026)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Thanh Thái	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2026)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0101311315 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đặng Trọng Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

INPACT MEMBER

Số: 402/2026/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)**	**100**		**3.207.182.607.754**	**3.054.701.003.261**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**138.935.752.758**	**212.664.747.723**
1.	Tiền	111		138.935.752.758	211.664.747.723
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**59.719.976.378**	**49.370.667.601**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		59.719.976.378	49.370.667.601
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.664.258.056.195**	**1.912.028.846.378**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	928.481.605.971	1.132.009.472.667
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	605.462.027.109	630.160.422.371
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	138.617.228.728	158.161.756.953
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(8.302.805.613)	(8.302.805.613)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**1.296.817.885.221**	**859.091.167.830**
1.	Hàng tồn kho	141		1.296.817.885.221	859.091.167.830
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**47.450.937.202**	**21.545.573.729**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.832.111.545	1.937.220.738
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		35.679.377.824	12.016.350.194
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	9.939.447.833	7.592.002.797
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+260+270)**	**200**		**672.304.015.188**	**668.224.518.086**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**293.220.000**	**293.220.000**
5.	Phải thu dài hạn khác	215	5.5	293.220.000	293.220.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**346.811.844.374**	**332.312.639.461**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	344.964.452.293	330.257.085.566
	- *Nguyên giá*	*222*		*444.920.065.673*	*420.479.648.168*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(99.955.613.380)*	*(90.222.562.602)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	1.450.479.455	1.562.674.659
	- *Nguyên giá*	*225*		*1.810.000.000*	*1.810.000.000*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		*(359.520.545)*	*(247.325.341)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	396.912.626	492.879.236
	- *Nguyên giá*	*228*		*1.830.965.600*	*1.795.965.600*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(1.434.052.974)*	*(1.303.086.364)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**5.12**	**80.566.424.202**	**98.160.044.700**
1.	Nguyên giá	241		93.949.427.682	110.474.269.737
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(13.383.003.480)	(12.314.225.037)
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5.2**	**216.372.412.359**	**216.017.032.460**
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		216.047.542.359	215.692.162.460
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		24.642.000	24.642.000
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		300.228.000	300.228.000
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**28.260.114.253**	**21.441.581.465**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	24.220.114.253	17.161.581.465
5.	Lợi thế thương mại	279		4.040.000.000	4.280.000.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**3.879.486.622.942**	**3.722.925.521.347**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**3.215.549.060.898**	**3.039.163.293.504**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.106.648.107.862**	**2.936.886.127.679**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	700.997.768.208	757.317.808.513
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	886.992.314.444	817.293.035.886
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	26.019.243.785	686.601.810
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	10.755.987.291	7.419.135.046
5.	Phải trả người lao động	315		19.082.640.175	21.630.997.239
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		338.481.430	408.737.330
9.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		240.203.462	240.203.462
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	19.592.570.157	9.757.638.731
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	1.441.185.570.292	1.322.484.841.044
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		84.441.818	84.441.818
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.358.886.800	(437.313.200)
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**108.900.953.036**	**102.277.165.825**
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.18	108.511.438.928	101.887.651.717
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		389.514.108	389.514.108
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.19**	**663.937.562.044**	**683.762.227.843**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		506.819.270.000	506.819.270.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*506.819.270.000*	*506.819.270.000*
2.	Thặng dư vốn	412		67.567.846.314	67.567.846.314
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		15.239.990.764	14.863.377.304
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		38.587.202.084	58.918.119.779
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*30.200.542.819*	*36.780.225.369*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*8.386.659.265*	*22.137.894.410*
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.723.252.882	35.593.614.446
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**3.879.486.622.942**	**3.722.925.521.347**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thanh Tuyền	Ngô Thị Minh Nguyệt	Đặng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
M.S.D.N: 0101311315 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.058.654.229.831	550.370.812.985
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.058.654.229.831	550.370.812.985
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	981.454.924.440	493.097.554.304
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**77.199.305.391**	**57.273.258.681**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	6.3	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.4	2.812.225.358	1.231.456.833
8.	Chi phí tài chính	23	6.5	26.642.895.770	21.969.391.204
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*25.741.085.049*	*21.437.255.991*
9.	Chi phí bán hàng	25		-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	38.915.357.921	31.626.548.581
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		355.379.899	633.224.327
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22+27-(23+25+26)}**	**30**		**14.808.656.957**	**5.542.000.056**
13.	Thu nhập khác	31	6.7	474.958.859	1.359.041.902
14.	Chi phí khác	32	6.7	4.550.248.388	2.785.671.741
15.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(4.075.289.529)**	**(1.426.629.839)**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**10.733.367.428**	**4.115.370.217**
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	2.217.069.727	1.739.507.866
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**8.516.297.701**	**2.375.862.351**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**8.386.659.265**	**3.410.450.450**
21.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**129.638.436**	**(1.034.588.099)**
22.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.10**	**165**	**67**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thanh Tuyền	Ngô Thị Minh Nguyệt	Đặng Trọng Đức

M.S.D.N: 0101311315 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	***01***		***10.733.367.428***	***4.115.370.217***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.044.991.035	10.548.042.328
- Các khoản dự phòng	03		-	(177.095.804)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(3.102.266.877)	(1.805.020.160)
- Chi phí đi vay	06		25.741.085.049	21.437.255.991
3. ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***44.417.176.635***	***34.118.552.572***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		227.804.068.803	(1.019.184.967)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(437.726.717.391)	(136.951.807.709)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		24.846.948.297	7.355.634.002
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(6.953.423.595)	6.906.948.345
- Chi phí đi vay đã trả	14		(25.741.085.049)	(21.437.255.991)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.131.609.064)	(3.241.620.213)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.203.800.000)	(1.066.120.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(177.688.441.364)***	***(115.334.853.961)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(22.629.917.505)	(25.986.127.172)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		10.154.500.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.000.000.000)	(8.750.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.750.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(11.040.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		368.668.970	201.593.819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(21.356.748.535)**	**(45.574.533.353)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.077.540.988.874	732.250.327.274
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(951.923.252.415)	(772.513.758.089)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(293.220.000)	(571.019.902)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.321.525)	(4.794.175)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**125.316.194.934**	**(40.839.244.892)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(73.728.994.965)**	**(201.748.632.206)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**212.664.747.723**	**236.265.806.425**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**138.935.752.758**	**34.517.174.219**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thanh Tuyền	Ngô Thị Minh Nguyệt	Đặng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
M.S.D.N: 0101311315 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001141 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 6 năm 2002.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng Constrexim trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Phục Hưng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102002911 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 7 năm 2001. Giấy chứng nhận đăng ký Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp là 0101311315 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010, Đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và lần thứ 17 ngày 19/6/2026 về việc bổ sung người đại diện theo pháp luật và cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311315 thay đổi lần thứ 17 ngày 19/6/2026 là 506.819.270.000 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng).*

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

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tháp A, Tòa nhà CT2 (The Light), Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 736 người (tại ngày 31/12/2025 là 579 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh theo đăng ký của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: *Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;*
- Chuẩn bị mặt bằng: Chi tiết: xử lý nền móng công trình;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: *Chi tiết: Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;*
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: *Chi tiết: Kinh doanh phát triển nhà; Kinh doanh bất động sản;*
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: *Chi tiết: môi giới bất động sản;*
- ...

Trong kỳ hoạt động chính của Công ty là thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, phát triển dự án.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và Chi nhánh như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết, cụ thể bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con				
Công ty TNHH MTV quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và khai thác thiết bị xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng	Hà Nội	Quản lý và thi công cơ điện	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Phú Lâm	Lâm Đồng	Sản xuất thủy điện	73,75%	73,75%
Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An phú Hưng	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	46,00%	46,00%
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Nghệ An	Đầu tư kinh doanh bất động sản	32,44%	32,44%
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30%	30%
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	Đồng Nai	Đầu tư kinh doanh bất động sản	47,00%	47,00%

Các chi nhánh bao gồm:

+ Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh miền Nam;

+ Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (tạm ngừng hoạt động);

+ Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Chi nhánh Thăng Long.

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính tổng hợp trong năm của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings, các Công ty con của Công ty là Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng, Công ty Cổ phần Cơ điện Phục Hưng, Công ty Cổ phần Phú Lâm.

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị được đầu tư.

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

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

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được tính giá theo phương pháp đích danh.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.
- Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian bảo hiểm.
- Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 36 tháng.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải	03 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05

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

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 03 đến 05 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

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

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

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

	Số năm
Máy móc, thiết bị	08

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	20 - 50

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: Số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều năm kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng). Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm, phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- 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 từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây lắp, bán hàng và kinh doanh bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động,…,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Công ty phân biệt 02 (hai) bộ phận: hoạt động xây dựng; hoạt động bán hàng và hoạt động khác. Tuy nhiên, trong năm doanh thu và lợi nhuận hoạt động bán hàng và hoạt động khác chiếm chưa đến 10% doanh thu phát sinh và lợi nhuận trong kỳ. Về bộ phận theo khu vực địa lý: Công ty hoạt động trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam, không có khác biệt về rủi ro, lợi ích kinh tế. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	5.609.211.307	5.130.499.428
Tiền gửi không kỳ hạn	133.326.541.451	206.534.248.295
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*87.344.720.223*	*205.154.200.759*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*38.403.014.196*	*114.979.899*
- Đối tượng khác	*7.578.807.032*	*1.265.067.637*
Tương đương tiền	-	1.000.000.000
Cộng	**138.935.752.758**	**212.664.747.723**

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

5.2 Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**59.719.976.378**	**59.719.976.378**	**-**	**49.370.667.601**	**49.370.667.601**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	***59.719.976.378***	***59.719.976.378***	**-**	***49.370.667.601***	***49.370.667.601***	**-**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	59.719.976.378	59.719.976.378	-	42.535.126.505	42.535.126.505	-
Đối tượng khác	-	-	-	6.835.541.096	6.835.541.096	-
Dài hạn	**300.228.000**	**300.228.000**	**-**	**300.228.000**	**300.228.000**	**-**
Các khoản đầu tư khác	***300.228.000***	***300.228.000***	**-**	***300.228.000***	***300.228.000***	**-**
Bảo hiểm nhân thọ BIDV	300.228.000	300.228.000	-	300.228.000	300.228.000	-
Cộng	**60.020.204.378**	**60.020.204.378**	**-**	**49.670.895.601**	**49.670.895.601**	**-**

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô với lãi suất từ 2,9%/năm đến 8%/năm.

Tại ngày 30/6/2026, số dư tiền gửi có kỳ hạn đang được dùng để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay, các khoản bảo lãnh thanh toán của Công ty là 57.771.000.000 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 41.771.000.000 VND).

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

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**211.319.073.000**	**216.047.542.359**	**211.319.073.000**	**215.692.162.460**
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng	46,0%	46,0%	82.800.000.000	87.506.282.487	82.800.000.000	87.104.107.613
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	32,44%	32,44%	82.722.000.000	82.722.000.000	82.722.000.000	82.722.000.000
Công ty Cổ phần Machino An Phú	30,0%	30,0%	38.700.000.000	38.722.186.872	38.700.000.000	38.768.981.847
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	47,0%	47,0%	7.097.073.000	7.097.073.000	7.097.073.000	7.097.073.000
Cộng			**211.319.073.000**	**216.047.542.359**	**211.319.073.000**	**215.692.162.460**

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	**24.642.000**	**24.642.000**	**-**	**24.642.000**	**24.642.000**	**-**
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	24.642.000	24.642.000	-	24.642.000	24.642.000	-
Cộng	**24.642.000**	**24.642.000**	**-**	**24.642.000**	**24.642.000**	**-**

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

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**928.481.605.971**	**(8.302.805.613)**	**1.132.009.472.667**	**(8.302.805.613)**
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên	260.416.315.878	-	250.416.315.878	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	48.773.159.180	-	56.773.159.180	-
Công ty cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	52.610.581.633	-	62.425.650.423	-
Các đối tượng khác	566.681.549.280	(8.302.805.613)	762.394.347.186	(8.302.805.613)
Cộng	**928.481.605.971**	**(8.302.805.613)**	**1.132.009.472.667**	**(8.302.805.613)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	*49.884.147.283*	-	*49.884.147.283*	-

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**605.462.027.109**	-	**630.160.422.371**	-
Liên danh Công ty TNHH TV&XD số 10 - Công ty TNHH PHANCOM	71.751.318.220	-	98.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh TH	47.550.000.000	-	47.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tài Nguyên Đông Dương	-	-	50.800.000.000	-
Các đối tượng khác	486.160.708.889	-	433.810.422.371	-
Cộng	**605.462.027.109**	-	**630.160.422.371**	-

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

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**138.617.228.728**	-	**158.161.756.953**	-
Tạm ứng	63.635.382.534	-	76.404.364.906	-
Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội	20.566.287.142	-	29.566.287.142	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	14.834.551.208	-	14.834.551.208	-
Ký cược, ký quỹ	18.493.795.898	-	888.385.200	-
Phải thu khác	21.087.211.946	-	36.468.168.497	-
Dài hạn	**293.220.000**	-	**293.220.000**	-
Ký cược, ký quỹ	293.220.000	-	293.220.000	-
Cộng	**138.910.448.728**	-	**158.454.976.953**	-
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***14.834.551.208***	-	***14.834.551.208***	-

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

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị nợ gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Thời gian quá hạn**	**Giá trị nợ gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Thời gian quá hạn**
- Phải thu khách hàng	**28.011.160.236**	**19.708.354.623**		**28.011.160.236**	**19.708.354.623**	
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn	2.483.981.107	1.025.171.027	Từ 01 - 02 năm	2.483.981.107	1.025.171.027	Từ 01 - 02 năm
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	1.330.119.400	-	Trên 03 năm	1.330.119.400	-	Trên 03 năm
Công ty CP Đầu tư xây lắp dầu khí IMICO	14.553.981.140	13.753.981.140	Từ 01 - 02 năm	14.553.981.140	13.753.981.140	Từ 01 - 02 năm
Công ty Cổ phần Xi măng Mai Sơn	1.465.333.325	1.291.138.682	Từ 01 - 02 năm	1.465.333.325	1.291.138.682	Từ 01 - 02 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Trường Lâm	3.043.802.328	2.130.661.630	Từ 01 năm trở lên	3.043.802.328	2.130.661.630	Từ 01 năm trở lên
Các đối tượng khác	5.133.942.936	1.507.402.144	Từ 01 năm trở lên	5.133.942.936	1.507.402.144	Từ 01 năm trở lên
Cộng	**28.011.160.236**	**19.708.354.623**		**28.011.160.236**	**19.708.354.623**	

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

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	699.350.000	-	108.690.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.295.526.693.222	-	858.390.635.831	-
Hàng hóa	591.841.999	-	591.841.999	-
Cộng	**1.296.817.885.221**	**-**	**859.091.167.830**	**-**

(*) Chi tiết các công trình sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Imperial Oasis Quy Nhơn	69.254.354.559	-	67.953.380.618	-
Dự án MIK - The Victoria Smart City - V14	106.356.758.198	-	112.518.027.328	-
Công trình nhà ga hành khách thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành Giai đoan 1	207.228.897.525	-	141.739.779.611	-
Dự án chung cư cao tầng HH2 Gamuda City	89.469.148.483	-	63.234.162.170	-
Dự án khác	823.217.534.457	-	472.945.286.104	-
Cộng	**1.295.526.693.222**	**-**	**858.390.635.831**	**-**

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.832.111.545**	**1.937.220.738**
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	613.779.943	1.311.080.124
Chi phí bảo hiểm	532.868.865	600.085.058
Chi phí chờ phân bổ khác	685.462.737	26.055.556
Dài hạn	**24.220.114.253**	**17.161.581.465**
Công cụ, dụng cụ, thiết bị	18.193.923.041	16.570.735.867
Chi phí chờ phân bổ khác	6.026.191.212	590.845.598
Cộng	**26.052.225.798**	**19.098.802.203**

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**220.809.060.343**	**94.291.805.708**	**29.640.526.406**	**1.980.171.227**	**73.758.084.484**	**420.479.648.168**
Mua trong kỳ	-	23.332.620.687	928.161.818	179.635.000	-	24.440.417.505
Phân loại lại	-	218.666.030	2	(218.666.032)	-	-
Số dư tại 30/06/2026	**220.809.060.343**	**117.843.092.425**	**30.568.688.226**	**1.941.140.195**	**73.758.084.484**	**444.920.065.673**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**42.011.053.361**	**23.395.148.460**	**14.960.231.675**	**1.330.689.792**	**8.525.439.314**	**90.222.562.602**
Khấu hao trong kỳ	2.623.559.697	4.905.945.348	1.185.698.579	64.164.147	953.683.007	9.733.050.778
Phân loại lại	(40.752.663)	(16.637.148)	228.882.191	(171.492.380)	-	-
Số dư tại 30/06/2026	**44.593.860.395**	**28.284.456.660**	**16.374.812.445**	**1.223.361.559**	**9.479.122.321**	**99.955.613.380**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	**178.798.006.982**	**70.896.657.248**	**14.680.294.731**	**649.481.435**	**65.232.645.170**	**330.257.085.566**
Tại 30/06/2026	**176.215.199.948**	**89.558.635.765**	**14.193.875.781**	**717.778.636**	**64.278.962.163**	**344.964.452.293**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 19.303.171.109 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 19.325.886.032 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 316.194.156.542 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 315.049.987.521 đồng).

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

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Công trình nhà của, vật kiến trúc Nhà máy thủy điện Đắk Sor 2	188.358.271.471	27.449.377.068	160.908.894.403	188.358.271.471	25.139.235.930	163.219.035.541
	Cộng	**188.358.271.471**	**27.449.377.068**	**160.908.894.403**	**188.358.271.471**	**25.139.235.930**	**163.219.035.541**

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.810.000.000**	**1.810.000.000**
Số dư tại 30/06/2026	**1.810.000.000**	**1.810.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**247.325.341**	**247.325.341**
Khấu hao trong kỳ	112.195.204	112.195.204
Số dư tại 30/06/2026	**359.520.545**	**359.520.545**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	**1.562.674.659**	**1.562.674.659**
Tại 30/06/2026	**1.450.479.455**	**1.450.479.455**

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

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	**Tên tài sản**	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn lũy kế**	**Giá trị còn lại**	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn lũy kế**	**Giá trị còn lại**
1	Cẩu tháp 7026	1.810.000.000	359.520.545	1.450.479.455	1.810.000.000	247.325.341	1.562.674.659
	Cộng	**1.810.000.000**	**359.520.545**	**1.450.479.455**	**1.810.000.000**	**247.325.341**	**1.562.674.659**

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.795.965.600**	**1.795.965.600**
Mua trong kỳ	35.000.000	35.000.000
Số dư tại 30/06/2026	**1.830.965.600**	**1.830.965.600**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.303.086.364**	**1.303.086.364**
Khấu hao trong kỳ	130.966.610	130.966.610
Số dư tại 30/06/2026	**1.434.052.974**	**1.434.052.974**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	**492.879.236**	**492.879.236**
Tại 30/06/2026	**396.912.626**	**396.912.626**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 994.305.600 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 905.115.600 đồng).

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

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Phần mềm quản lý thiết bị	560.400.000	560.400.000	-	560.400.000	560.400.000	-
2	Phần mềm tính toán PLAXIS 2D Advanced Perpetual License	363.000.000	63.861.111	299.138.889	363.000.000	2.688.889	360.311.111
	Cộng	**923.400.000**	**624.261.111**	**299.138.889**	**923.400.000**	**563.088.889**	**360.311.111**

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

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**77.144.485.883**	-	-	**77.144.485.883**
- Nhà và quyền sử dụng đất	77.144.485.883	-	-	77.144.485.883
Giá trị hao mòn lũy kế	**12.314.225.037**	**1.068.778.443**	-	**13.383.003.480**
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.314.225.037	1.068.778.443	-	13.383.003.480
Giá trị còn lại	**64.830.260.846**	-	**1.068.778.443**	**63.761.482.403**
- Nhà cửa vật kiến trúc	64.830.260.846	-	1.068.778.443	63.761.482.403
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	**33.329.783.854**	-	**16.524.842.055**	**16.804.941.799**
- Nhà và quyền sử dụng đất	33.329.783.854	-	16.524.842.055	16.804.941.799
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**33.329.783.854**	-	**16.524.842.055**	**16.804.941.799**
- Nhà và quyền sử dụng đất	33.329.783.854	-	16.524.842.055	16.804.941.799

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 63.761.482.403 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 64.830.260.846 đồng).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại thời điểm 28/7/2026, Công ty có thực hiện thuê đơn vị có Chức năng thẩm định giá để xác định giá trị hợp lý của các Bất động sản Công ty là chủ sở hữu (Giá trị bất động sản theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CR 025463, CN 566356, CP 777449, CP 555914, CN 868908, DC 402746, DC 402745, DC 402744, DC 402743, DC 402742 và CR 555422) với giá trị là 368.449.200.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 043/2026/378-CT ngày 28/7/2026 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO Thẩm định giá trị tài sản cho mục đích Tham khảo làm cơ sở thế chấp vốn vay Ngân hàng. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/6/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, giá trị thẩm định tại ngày 28/7/2026 và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Sàn văn phòng Tầng 5 Tháp B	10.939.630.000	3.283.580.153	7.656.049.847	10.939.630.000	3.068.354.822	7.871.275.178
2	Sàn dịch vụ, thương mại và văn phòng tầng 3-R1.301	12.673.870.455	1.707.353.876	10.966.516.579	12.673.870.455	1.547.517.577	11.126.352.878
3	Sàn dịch vụ, thương mại và văn phòng tầng 1-R1.101B	10.420.636.364	1.403.810.617	9.016.825.747	10.420.636.364	1.272.390.941	9.148.245.423
4	Tầng hầm B1, Tòa nhà CT2	12.184.438.577	1.454.134.511	10.730.304.066	12.184.438.577	1.317.932.474	10.866.506.103
5	Tầng hầm B2, Tòa nhà CT2	13.249.567.030	1.581.250.751	11.668.316.279	13.249.567.030	1.433.142.326	11.816.424.704
6	Nhà phố liền kề - Lô LK44-4, Khu đô thị Hưng Phát	11.175.600.000	-	11.175.600.000	11.175.600.000	-	11.175.600.000
7	Diện tích dịch vụ số 05, tầng 1, tòa nhà A1, Dự án IA20	-	-	-	16.524.842.055	-	16.524.842.055
	Cộng	**70.643.742.426**	**9.430.129.908**	**61.213.612.518**	**87.168.584.481**	**8.639.338.140**	**78.529.246.341**

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

		Tại thời điểm thanh lý (VND)			01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Diện tích dịch vụ số 05, tầng 1, tòa nhà A1, Dự án IA20	16.524.842.055	-	16.524.842.055	16.524.842.055	-	16.524.842.055
	Cộng	**16.524.842.055**	**-**	**16.524.842.055**	**16.524.842.055**	**-**	**16.524.842.055**

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

5.13 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**700.997.768.208**	**757.317.808.513**
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	69.633.399.207	58.268.589.850
Công ty TNHH Văn Lang	53.478.183.526	53.676.334.048
Đối tượng khác	577.886.185.475	645.372.884.615
Cộng	**700.997.768.208**	**757.317.808.513**

5.14 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**886.992.314.444**	**817.293.035.886**
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	157.557.086.383	136.165.148.440
Công ty Cổ phần Hạ tầng Thanh Nguyên	92.614.765.098	100.000.000.000
Công ty TNHH Lạc Việt Quy Nhơn	42.759.569.388	93.559.569.388
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng Thành phố Hà Nội	89.422.144.116	110.046.288.241
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	88.398.755.143	90.249.557.904
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kiến trúc Xanh Việt Nam	123.402.566.589	76.776.023.029
Công ty cổ phần đầu tư Landcom	115.897.950.000	-
Đối tượng khác	176.939.477.727	210.496.448.884
Cộng	**886.992.314.444**	**817.293.035.886**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***12.913.836.636***	-
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	26.019.243.785	686.601.810
Cộng	**26.019.243.785**	**686.601.810**

Cổ tức phải trả bao gồm 25.340.963.500 VND là cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thường niên năm 2026 số 01/2026/PHC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông và 678.280.285 VND là cổ tức được chia của các năm trước chưa trả của các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán và chưa đến làm thủ tục nhận cổ tức cho đến hiện tại.

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

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	**7.419.135.046**	**15.339.120.563**	**12.002.268.318**	**10.755.987.291**
Ngắn hạn	***7.419.135.046***	***15.339.120.563***	***12.002.268.318***	***10.755.987.291***
Thuế giá trị gia tăng	2.025.930.936	2.870.891.079	4.486.572.721	410.249.294
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.915.186.647	2.217.069.727	3.131.609.064	2.000.647.310
Thuế thu nhập cá nhân	1.564.603.362	9.730.002.358	3.159.545.441	8.135.060.279
Thuế tài nguyên	913.414.101	458.410.022	1.161.793.715	210.030.408
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	8.900.483	8.900.483	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	53.846.894	53.846.894	-
Phải thu	**7.592.002.797**	**5.557.914**	**2.353.002.950**	**9.939.447.833**
Ngắn hạn	***7.592.002.797***	***5.557.914***	***2.353.002.950***	***9.939.447.833***
Thuế giá trị gia tăng	7.540.541.243	-	2.351.514.934	9.892.056.177
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.775.994	-	-	29.775.994
Thuế thu nhập cá nhân	21.685.560	5.557.914	1.488.016	17.615.662

5.17 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn	**19.592.570.157**	**9.757.638.731**
Kinh phí công đoàn	1.680.391.234	1.062.639.408
Các loại bảo hiểm xã hội	2.568.034.779	123.646.152
Phải trả khác	15.344.144.144	8.571.353.171
Cộng	**19.592.570.157**	**9.757.638.731**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.441.185.570.292**	**1.070.917.201.663**	**952.216.472.415**	**1.322.484.841.044**
Vay	*1.423.912.930.292*	*1.062.403.981.663*	*943.703.252.415*	*1.305.212.201.044*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	1.411.206.595.312	1.053.203.532.756	943.683.252.415	1.301.686.314.971
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (2)	9.200.448.907	9.200.448.907	-	-
Đối tượng khác	3.505.886.073	-	20.000.000	3.525.886.073
Vay dài hạn đến hạn trả	*16.686.200.000*	*8.220.000.000*	*8.220.000.000*	*16.686.200.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	15.746.200.000	7.750.000.000	7.750.000.000	15.746.200.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	940.000.000	470.000.000	470.000.000	940.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	*586.440.000*	*293.220.000*	*293.220.000*	*586.440.000*
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam -VILC	586.440.000	293.220.000	293.220.000	586.440.000
Dài hạn	**108.511.438.928**	**15.137.007.211**	**8.513.220.000**	**101.887.651.717**
Vay	*108.267.088.928*	*15.137.007.211*	*8.220.000.000*	*101.350.081.717*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	106.857.088.928	15.137.007.211	7.750.000.000	99.470.081.717
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (4)	1.410.000.000	-	470.000.000	1.880.000.000
Nợ thuê tài chính	*244.350.000*	*-*	*293.220.000*	*537.570.000*
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam -VILC	244.350.000	-	293.220.000	537.570.000
Cộng	**1.549.697.009.220**	**1.086.054.208.874**	**960.729.692.415**	**1.424.372.492.761**

(1) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/36032/HĐTD ký ngày 16/09/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với Hạn mức cấp tín dụng là 2.800.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/36032/HĐTD ngày 10/09/2024 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2026. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân.

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/36032/HĐTD ký ngày 16/09/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings với Hạn mức cấp tín dụng là 532.000.000.000 VND gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/36032/HĐTD ngày 10/09/2024 và Hợp đồng cấp bảo lãnh theo món số 01/2023/36032/HĐBL ngày 15/09/2023 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cấp hạn mức tối đa đến hết ngày 30/09/2026. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần giải ngân. Thời hạn cho vay/ thời hạn bảo lãnh/ thời hạn L/C được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, L/C được phát hành.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số CLC-65395-01 ngày 27/11/2025 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings. Hạn mức cấp tín dụng: 200.000.000.000 VND; trong đó: Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND (hạn mức thấu chi: 10.000.000.000 VND); Hạn mức cấp bảo lãnh: 200.000.000.000 VND; Hạn mức phát hành L/C: 200.000.000.000 VND - dư nợ vay và tương đương vay - dư bảo lãnh và tối đa 100.000.000.000 VND (đã bao gồm Bảo lãnh tạm ứng số MD2529HXS15 đã phát hành ngày 21/10/2025). Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng từ ngày ký. Mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn vay, phát hành bảo lãnh, phát hành L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp xây dựng để thực hiện các dự án/công trình ký kết với MIK/HBI hoặc các đối tác khác thực hiện dự án đã được VPBank cấp tín dụng.

(3) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo HĐ: 01/2022/36032/TH/HĐTD ngày 29/09/2022. Hạn mức cấp tín dụng với tổng số tiền tối đa là 8.731.000.000 VND. Mục đích: Đầu tư tài sản cố định gián tiếp là giàn giáo Ringlock Standard và Ringlock Ledger mới 100% xuất xứ Trung Quốc. Lãi suất: Quy định trên hợp đồng cụ thể. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/Ký quỹ (gọi chung là hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước, cùng ngày sau ngày kí hợp đồng này.

- Hợp đồng tín dụng 01/2020/3558496/HĐTD ngày 25/8/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Đông Đô và Công ty Cổ phần Phú Lâm; Số tiền vay: 160.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 13 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay 8%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất cho vay sau thời gian ưu đãi được xác định bằng lãi suất cơ sở (lãi suất tiết kiệm dân cư trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng) theo thông báo của BIDV tại thời điểm cộng biên độ 4,0%, điều chỉnh 6 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của Quý I và Quý III hàng năm theo quy định của BIDV từng thời kỳ; Mục đích vay sử dụng Dự án thủy điện Đăk sor 2; biện pháp bảo đảm thực hiện theo hợp đồng cầm cố thế chấp bảo lãnh.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2026/13023631/HĐTD ký ngày 19/03/2026 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty TNHH MTV Quản lý thiết bị xây dựng Phục Hưng với số tiền tín dụng tối đa được cấp là 16.000.000.000 VND (Bằng chữ: Mười sáu tỷ đồng chẵn). Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, cho vay đầu tư 06 máy xúc đã qua sử dụng. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cố định 8,5%/năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo mục V. Biện pháp bảo đảm của Hợp đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam: số 10/2023-HĐCVTL/NHCT260-PHC ngày 22/11/2023 với số tiền vay trên hợp đồng: 4.700.000.000 đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân: 9%/năm. Gốc vay trả 03 tháng/lần, ngày trả nợ gốc đầu tiên 25/02/2024. Lãi vay trả vào ngày 25 hàng tháng. Mục đích vay: đầu tư 03 xe ô tô. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản Nợ đầu tiên. Biện pháp bảo đảm: tài sản hình thành từ vốn vay.

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**506.819.270.000**	**67.567.846.314**	**14.529.056.435**	**37.056.932.586**	**35.196.375.581**	**661.169.480.916**
Lãi trong năm trước	-	-	-	22.137.894.410	397.238.865	22.535.133.275
Trích quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	334.320.869	(334.320.869)	-	-
Lỗ của Chi nhánh thu lại	-	-	-	1.004.973	-	1.004.973
Giải thể Công ty TNHH PHK	-	-	-	56.608.679	-	56.608.679
Số dư tại 01/01/2026	**506.819.270.000**	**67.567.846.314**	**14.863.377.304**	**58.918.119.779**	**35.593.614.446**	**683.762.227.843**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	8.386.659.265	129.638.436	8.516.297.701
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(25.340.963.500)	-	(25.340.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	376.613.460	(376.613.460)	-	-
Số dư tại 30/6/2026	**506.819.270.000**	**67.567.846.314**	**15.239.990.764**	**38.587.202.084**	**35.723.252.882**	**663.937.562.044**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/PHC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/4/2026 thông qua Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025: Chia cổ tức bằng tiền: 25.340.963.500 VND; Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 3.000.000.000 VND.

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ông Cao Tùng Lâm	59.119.900.000	59.119.900.000
Các cổ đông khác	447.699.370.000	447.699.370.000
Cộng	**506.819.270.000**	**506.819.270.000**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	506.819.270.000	506.819.270.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	506.819.270.000	506.819.270.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**25.340.963.500**	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**50.681.927**	**50.681.927**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**50.681.927**	**50.681.927**
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**50.681.927**	**50.681.927**
Cổ phiếu phổ thông	50.681.927	50.681.927
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

5.20 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

a. Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư:

TT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Nhà và quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư	77.144.485.883	63.761.482.403	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Đến tháng 3/2027
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản cố định hữu hình	192.347.386.336	164.898.009.268	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay trung và dài hạn	Đến tháng 8/2033
3	Máy móc thiết bị	Tài sản cố định hữu hình	101.821.656.937	80.616.051.142	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay trung và dài hạn	Đến tháng 8/2033
4	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình	10.206.233.636	6.401.133.969	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Vay trung hạn	Đến 29/9/2027
5	TSCĐ khác	Tài sản cố định hữu hình	73.758.084.484	64.278.962.163	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay trung và dài hạn	Đến tháng 8/2033

b. Tài sản khác

TT	Loại tài sản	Khoản mục	Giá trị VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	52.771.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Vay ngắn hạn	Đến tháng 3/2027
2	Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	Sở Tài chính Đồng Nai	Bảo lãnh thanh toán	

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.039.481.438.516	491.340.707.723
Doanh thu bán hàng	8.209.698.192	34.756.026.907
Doanh thu hoạt động khác	10.963.093.123	24.274.078.355
Cộng	**1.058.654.229.831**	**550.370.812.985**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	976.769.890.225	445.117.596.299
Giá vốn bán hàng	3.623.201.701	29.454.177.362
Giá vốn hoạt động khác	1.061.832.514	18.525.780.643
Cộng	**981.454.924.440**	**493.097.554.304**

6.3 Lãi/ lỗ hoạt động bán, thanh lý Bất động sản đầu tư

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	16.524.842.055	-
Giá trị còn lại của BĐSĐT	16.524.842.055	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	-	-

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.746.886.978	161.869.004
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	65.338.380	39.724.815
Lãi trái phiếu	-	1.029.863.014
Cộng	**2.812.225.358**	**1.231.456.833**

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

6.5 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	25.741.085.049	21.437.255.991
Lỗ hoạt động đầu tư	-	59.661.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	901.810.721	472.474.213
Cộng	**26.642.895.770**	**21.969.391.204**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.556.840.345	20.395.984.846
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.258.929.866	1.058.202.147
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.612.970.773	2.104.082.427
Thuế phí và lệ phí	8.900.483	11.050.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.935.687.278	3.132.284.422
Các khoản chi phí quản lý khác	6.302.029.176	4.684.944.739
Phân bổ Lợi thế thương mại	240.000.000	240.000.000
Cộng	**38.915.357.921**	**31.626.548.581**

6.7 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Giá trị thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn dự án Đại Từ - Thái Nguyên	-	462.962.963
Thanh lý tài sản, công cụ, dụng cụ	-	462.920.607
Thu nhập khác	474.958.859	433.158.332
Cộng	**474.958.859**	**1.359.041.902**
Chi phí khác		
Chi phí Lập hồ sơ thiết kế phục vụ giai đoạn đấu thầu cho dự án Đầu tư xây dựng công trình TMDV kết hợp nhà ở tại Hải Phòng	-	300.000.000
Bảo hành các công trình	4.210.933.671	2.115.196.045
Giá trị còn lại của tài sản, công cụ, dụng cụ thanh lý	-	27.406.833
Chi phí khác	339.314.717	343.068.863
Cộng	**4.550.248.388**	**2.785.671.741**
Lợi nhuận khác	**(4.075.289.529)**	**(1.426.629.839)**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.217.069.727	1.739.507.866
Cộng	**2.217.069.727**	**1.739.507.866**

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	626.050.566.265	166.031.731.438
Chi phí nhân công	199.971.186.388	50.795.444.026
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.044.991.035	10.548.042.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	548.083.044.474	357.245.054.407
Chi phí khác bằng tiền	72.356.551.590	64.121.141.147
Cộng	**1.457.506.339.752**	**648.741.413.346**

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**8.516.297.701**	**2.375.862.351**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (VND)	129.638.436	(1.034.588.099)
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**8.386.659.265**	**3.410.450.450**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	50.681.927	50.681.927
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**165**	**67**

Công ty không tính phần trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng ban quản lý điều hành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Machino An Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	6.065.020.815	3.905.550.251

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thù lao Hội đồng Quản trị			
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	300.000.000	120.000.000
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch HĐQT	210.000.000	108.000.000
Ông Trần Huy Tưởng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)	91.145.833	108.000.000
Ông Nguyễn Công Khanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)	91.145.833	108.000.000
Ông Nguyễn Đức Thắng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)	91.145.833	108.000.000
Ông Đỗ Nguyên An	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 17/6/2025)	-	108.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Thành viên HĐQT	150.000.000	108.000.000
Ông Đặng Trọng Đức	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)	58.854.167	-
Ông Cao Sơn Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)	58.854.167	-

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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thù lao Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Như Phi	Trưởng BKS	108.000.000	108.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tuyền	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)	18.229.167	30.000.000
Ông Cao Xuân Dũng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 20/4/2026)	18.229.167	30.000.000
Ông Đào Đức Tài	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)	11.770.833	-
Ông Hoàng Việt Khanh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)	11.770.833	-
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Cao Tùng Lâm	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	518.557.407
Ông Đặng Trọng Đức	Tổng Giám đốc	841.145.833	407.228.698
Ông Trần Hồng Phúc	Phó Chủ tịch HĐQT	270.000.000	407.228.698
Ông Cao Sơn Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 20/4/2026)	172.083.333	-
Ông Trần Thắng Lợi	Phó Tổng giám đốc	450.000.000	292.125.290
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng giám đốc	570.000.000	292.125.290
Ông Lương Thanh Thái	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2026)	225.000.000	-
Ông Lê Quốc Tuấn	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10/7/2026)	570.000.000	292.125.290
Ông Lã Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	510.000.000	292.125.290
Bà Tô Thị Hồng Điệp	Người phụ trách quản trị Công ty	187.645.816	169.242.201
Bà Ngô Thị Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	450.000.000	298.792.087
Cộng		**6.065.020.815**	**3.905.550.251**

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng			**49.884.147.283**	**49.884.147.283**
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ, xây dựng	49.884.147.283	49.884.147.283
Phải thu khác			**14.834.551.208**	**14.834.551.208**
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng	Công ty liên kết	Phải thu khác	14.834.551.208	14.834.551.208
Người mua trả tiền trước			**12.913.836.636**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc An Thịnh Phát	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	12.913.836.636	-

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

7.2 Thông tin so sánh

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

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

Khoản mục	MS	Số dư tại 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
Tài sản ngắn hạn	**100**	**3.054.701.003.261**	**3.054.701.003.261**	**-**
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**48.876.378.363**	**49.370.667.601**	**(494.289.238)**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	48.876.378.363	49.370.667.601	(494.289.238)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**1.912.523.135.616**	**1.912.028.846.378**	**494.289.238**
Phải thu ngắn hạn khác	135	158.656.046.191	158.161.756.953	494.289.238
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**	**3.722.925.521.347**	**3.722.925.521.347**	**-**
Nợ ngắn hạn	**310**	**2.936.886.127.679**	**2.936.886.127.679**	**-**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	686.601.810	(686.601.810)
Phải trả ngắn hạn khác	320	10.444.240.541	9.757.638.731	686.601.810
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**3.722.925.521.347**	**3.722.925.521.347**	**-**

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Thanh Tuyền	Ngô Thị Minh Nguyệt	Đặng Trọng Đức

M.S.D.N: 0101311315 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS
THÀNH PHỐ HÀ NỘI