

## **Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 41

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 9 tháng 7 năm 2025.

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng Ban kiểm soát	
Bà Fujikawa Marika	Thành viên	
Ông Nguyễn Lai Thọ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Kiến Trung	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Phần Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 21 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

# Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hoàng Hoa Cường  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2025



Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 12315205/69131789-LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty") được lập ngày 21 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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



Shape the future  
with confidence

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Thái Thanh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0402-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>925.803.642.530</b>	<b>900.377.012.934</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>68.126.257.049</b>	<b>126.459.047.614</b>
111	1. Tiền		38.126.257.049	96.459.047.614
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	30.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>20.090.000.000</b>	<b>20.090.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.090.000.000	20.090.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>451.037.709.636</b>	<b>292.918.092.394</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	354.564.251.505	213.468.258.917
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	113.570.485.033	95.773.481.916
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	18.257.718.234	18.366.296.697
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(35.354.745.136)	(34.689.945.136)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>297.050.790.117</b>	<b>417.564.840.236</b>
141	1. Hàng tồn kho		300.032.468.587	422.923.544.139
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.981.678.470)	(5.358.703.903)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>89.498.885.728</b>	<b>43.345.032.690</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		239.268.967	211.953.734
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	89.259.616.761	43.133.078.956
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>80.571.830.304</b>	<b>93.108.192.093</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		500.000.000	500.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>39.163.415.548</b>	<b>39.087.473.365</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	39.163.415.548	39.087.473.365
222	Nguyên giá		64.906.909.554	67.833.218.428
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(25.743.494.006)	(28.745.745.063)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		300.000.000	300.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(300.000.000)	(300.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>7.495.011.952</b>	<b>18.482.745.232</b>
231	1. Nguyên giá		9.634.256.259	20.555.073.347
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.139.244.307)	(2.072.328.115)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>19.500.000.000</b>	<b>19.500.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		19.500.000.000	19.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.000.000	1.400.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.913.402.804</b>	<b>15.537.973.496</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	13.913.402.804	15.537.973.496
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.006.375.472.834</b>	<b>993.485.205.027</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>845.070.163.813</b>	<b>843.460.967.034</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>844.916.272.813</b>	<b>842.055.076.034</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	391.880.617.652	429.609.285.291
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	137.976.207.463	228.239.356.710
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	5.851.575.441	5.060.846.228
314	4. Phải trả người lao động		4.279.143.925	4.916.093.960
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	52.655.919.035	28.810.885.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		2.900.294.952	1.940.594.975
320	7. Vay ngắn hạn	17.1	249.372.514.345	143.478.013.256
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>153.891.000</b>	<b>1.405.891.000</b>
338	1. Vay dài hạn	17.2	153.891.000	1.405.891.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>161.305.309.021</b>	<b>150.024.237.993</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>161.305.309.021</b>	<b>150.024.237.993</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.408.770.000	96.796.860.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		108.408.770.000	96.796.860.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.612.324.709	14.612.324.709
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.920.852.173	11.920.852.173
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		26.363.362.139	26.694.201.111
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.342.605.111	2.574.275.294
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		21.020.757.028	24.119.925.817
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.006.375.472.834</b>	<b>993.485.205.027</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2025



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hoàng Hòa Cường  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	1.404.913.999.343	978.059.108.556
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	1.404.913.999.343	978.059.108.556
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(1.352.688.247.747)	(920.097.640.305)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.225.751.596	57.961.468.251
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		3.538.049.151	1.814.809.995
22	7. Chi phí tài chính	21	(6.402.400.296)	(8.916.639.771)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.402.400.296)	(8.239.319.119)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(23.264.284.799)	(31.881.131.886)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		26.097.115.652	18.978.506.589
31	11. Thu nhập khác		180.632.187	296.982.000
32	12. Chi phí khác		(1.441.243)	(16.385.825)
40	13. Lợi nhuận khác		179.190.944	280.596.175
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.276.306.596	19.259.102.764
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(5.255.549.568)	(3.855.097.718)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.020.757.028	15.404.005.046



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2025

Hoàng Hoa Cường  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>26.276.306.596</b>	<b>19.259.102.764</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.228.442.736	1.129.444.275
03	Các khoản (hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(1.754.184.461)	32.600.969.738
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.146.293.540)	(732.115.032)
06	Chi phí lãi vay	21	6.402.400.296	8.239.319.119
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>31.006.671.627</b>	<b>60.496.720.864</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(193.814.860.931)	8.917.808.731
10	Giảm hàng tồn kho		122.891.075.552	42.487.183.099
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(103.409.583.062)	419.945.642
12	Giảm chi phí trả trước		1.597.255.459	1.248.103.296
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.308.376.366)	(8.265.683.694)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.930.480.718)	(3.954.842.061)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(60.000.000)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(153.028.298.439)</b>	<b>101.349.235.877</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.627.770.909)	(34.500.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		554.545.454	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		806.773.240	574.212.129
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(266.452.215)</b>	<b>539.712.129</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		289.308.933.821	223.622.096.140
34	Tiền trả nợ gốc vay		(184.666.432.732)	(238.884.874.946)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(9.680.541.000)	(38.095.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>94.961.960.089</b>	<b>(15.300.873.806)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(58.332.790.565)</b>	<b>86.588.074.200</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>126.459.047.614</b>	<b>125.323.875.507</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>68.126.257.049</b>	<b>211.911.949.707</b>



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 21 tháng 8 năm 2025

Hoàng Hoa Cương  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 9 tháng 7 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 385 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 322 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1 công ty con). Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	Tầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, phát triển nhà, đầu tư kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 21 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con.

### **2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

##### *Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn*

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.9 Chi phí đi vay**

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

#### **3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

#### **3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành*

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 *Vốn chủ sở hữu*

##### *Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi các chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh, sau khi loại trừ ảnh hưởng của thuế.

#### 3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu tiền lãi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

#### 3.19 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến dịch vụ cho thuê văn phòng, máy móc thiết bị và kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 19. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	149.500.715	1.376.094.060
Tiền gửi ngân hàng	37.976.756.334	95.082.953.554
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.126.257.049</b>	<b>126.459.047.614</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng bằng VND tại ngân hàng và hưởng lãi suất 1,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,9%/năm).

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi tại ngân hàng với số dư 10 tỷ VND đang dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 17 và số dư 20 tỷ VND đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng cho một dự án xây dựng của Công ty.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	20.090.000.000	20.090.000.000	20.090.000.000	20.090.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.090.000.000</b>	<b>20.090.000.000</b>	<b>20.090.000.000</b>	<b>20.090.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN** (tiếp theo)

(\*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng, với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 4,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,2%/năm).

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi với số dư 15,09 tỷ VND tại ngân hàng đang dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH QHM Computer	94.261.400.561	26.168.325.880
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	88.172.872.986	20.610.699.553
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	38.710.890.616	45.477.331.008
Công ty TNHH Makino Việt Nam (*)	27.136.589.268	-
Công ty TNHH Trend Power Technology Việt Nam	22.750.000.000	22.750.000.000
Công ty TNHH Công nghệ AMTRAN Việt Nam	9.420.881.679	29.574.513.957
Các khoản phải thu khách hàng khác	74.111.616.395	68.887.388.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>354.564.251.505</b>	<b>213.468.258.917</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.517.828.912)	(11.667.828.912)
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>266.391.378.519</i>	<i>192.857.559.364</i>
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>88.172.872.986</i>	<i>20.610.699.553</i>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, quyền đòi nợ từ một số khoản phải thu đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ứng vốn thi công cho các tổ đội phụ trách công trình: (*)	54.219.505.744	52.616.801.298
- Khu nhà ở bán cho cán bộ Bộ Công An	9.391.001.038	9.391.001.038
- Hạ tầng khu quy hoạch Đại học Huế	5.359.144.156	5.359.144.156
- Các công trình khác	39.469.360.550	37.866.656.104
Các nhà cung cấp khác	59.350.979.289	43.156.680.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.570.485.033</b>	<b>95.773.481.916</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(23.022.116.224)	(23.022.116.224)

(\*) Bao gồm 25.803.881.137 VND là các khoản ứng vốn theo các hợp đồng vay vốn thi công theo mô hình giao khoán với các tổ đội của Công ty, với lãi suất tham chiếu theo lãi vay ngân hàng và thời hạn tùy theo tiến độ công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	14.684.700.000	14.684.700.000
Đặt cọc bảo lãnh dự thầu	1.700.000.000	1.700.000.000
Ký cược, ký quỹ	814.800.000	814.800.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.058.218.234	1.166.796.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.257.718.234</b>	<b>18.366.296.697</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(814.800.000)	-

(\*) Theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 2312/HĐHTĐT/DSG-VC6 ký ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng DSG ("DSG"), Công ty đã góp 14,68 tỷ VND tương đương 60% giá trị cam kết để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của diện tích 4.994,9 m<sup>2</sup> lô đất xường sản xuất làng nghề và tiểu thủ công nghiệp thuộc Cụm Công nghiệp Làng nghề Ngọc Mỹ - Thạch Thán, xã Quốc Oai, Thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, dự án này vẫn trong giai đoạn triển khai.

## 8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ đội thi công	23.022.116.224	-	23.022.116.224	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daichi	8.106.777.122	-	8.256.777.122	-
Công ty TNHH Thế hệ trẻ	823.872.400	-	823.872.400	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ	814.800.000	-	-	-
Đối tượng khác	2.587.179.390	-	2.587.179.390	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.354.745.136</b>	<b>-</b>	<b>34.689.945.136</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp</b>				
Nhà xưởng Senao	61.001.097.443	-	96.703.016.031	-
Công trình Palm Manor	49.829.668.985	-	62.301.878.445	-
Công trình Quanta Nam Định	42.496.122.103	-	20.112.709.794	-
Nhà máy Dệt Nhuộm Hưng Yên	29.418.188.214	-	-	-
Công trình Simplo	29.272.131.786	-	86.122.026.048	-
Công trình Global Lighting	17.507.950.031	-	34.992.878.498	-
Công trình Makino Hưng Yên	14.514.373.908	-	31.055.996.616	-
Công trình Coretronic Vũng Tàu	3.540.950.505	-	16.531.200.002	-
Các công trình khác	52.451.985.612	(2.981.678.470)	75.103.838.705	(5.358.703.903)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.032.468.587</b>	<b>(2.981.678.470)</b>	<b>422.923.544.139</b>	<b>(5.358.703.903)</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	5.358.703.903	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	2.377.025.433
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.377.025.433)	-
Số cuối kỳ	<u>2.981.678.470</u>	<u>2.377.025.433</u>



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	39.400.468.670	18.668.680.907	6.290.003.371	3.474.065.480	67.833.218.428
- Mua trong kỳ	-	-	1.591.589.091	36.181.818	1.627.770.909
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.886.189.091)	-	(2.886.189.091)
- Giảm khác	-	(1.667.890.692)	-	-	(1.667.890.692)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	39.400.468.670	17.000.790.215	4.995.403.371	3.510.247.298	64.906.909.554
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	36.198.023	2.013.213.160	783.115.226	3.405.683.662	6.238.210.071
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.197.174.171	10.225.851.344	3.893.326.542	3.429.393.006	28.745.745.063
- Khấu hao trong kỳ	437.916.237	536.363.405	170.824.679	16.422.223	1.161.526.544
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.495.886.910)	-	(2.495.886.910)
- Giảm khác	-	(1.667.890.691)	-	-	(1.667.890.691)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	11.635.090.408	9.094.324.058	1.568.264.311	3.445.815.229	25.743.494.006
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	28.203.294.499	8.442.829.563	2.396.676.829	44.672.474	39.087.473.365
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	27.765.378.262	7.906.466.157	3.427.139.060	64.432.069	39.163.415.548
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản sử dụng để thế chấp	25.414.022.821	5.916.777.774	1.875.339.697	-	33.206.140.292

Một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 17.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

# 11. **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)	7.495.011.952	7.561.928.144
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (**)	-	10.920.817.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.495.011.952</b>	<b>18.482.745.232</b>

(\*) Chi tiết biến động trong kỳ của bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.634.256.259
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	9.634.256.259
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.072.328.115
- Khấu hao trong kỳ	66.916.192
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.139.244.307
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.561.928.144
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.495.011.952
<i>Trong đó:</i>	
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp</i>	7.495.011.952

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm: Quyền sử dụng đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất tại tầng 1 và tầng 2 của khu nhà tại H10, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư này được cho thuê và trích khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản. Bất động sản này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

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

(\*\*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu căn hộ tại Dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc khu Đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	65%	19.500.000.000	-	65%	19.500.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí Nội thất Việt Nam	14%	1.400.000.000	(1.400.000.000)	14%	1.400.000.000	(1.400.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>20.900.000.000</b>	<b>(1.400.000.000)</b>		<b>20.900.000.000</b>	<b>(1.400.000.000)</b>

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không đủ thông tin đáng tin cậy để xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng (*)	13.151.293.904	14.806.482.402
Thiết bị văn phòng giá trị nhỏ	762.108.900	731.491.094
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.913.402.804</b>	<b>15.537.973.496</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số công cụ thi công xây dựng được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 17.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	61.978.854.946	31.598.182.742
Công ty TNHH Quang Hà	43.438.193.819	26.414.141.079
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Vĩnh Minh Việt Nam	41.128.040.271	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thép Bình Minh	31.522.673.272	50.449.845.263
Công ty TNHH Kinh doanh Thép và Vật tư Bình Minh	6.639.158.807	12.241.737.351
Các nhà cung cấp khác	207.173.696.537	308.905.378.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>391.880.617.652</b>	<b>429.609.285.291</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán khác</i>	<i>391.727.175.491</i>	<i>429.438.424.647</i>
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>153.442.161</i>	<i>170.860.644</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Senao Networks Việt Nam	43.061.000.000	44.494.140.000
Ban Quản lý dự án các công trình xây dựng của Đảng ở Trung Ương	27.057.000.000	34.518.000.000
Công ty TNHH Công nghệ Argosy Việt Nam	22.772.000.000	22.772.000.000
Công ty TNHH Dệt và Nhuộm Hưng Yên	21.746.925.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	12.661.271.283	29.017.779.847
Công ty TNHH Simplo Technology Việt Nam	-	43.500.000.000
Công ty TNHH Makino Việt Nam	-	24.470.000.000
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	5.076.900.000	23.546.250.000
Các khách hàng khác	5.601.111.180	5.921.186.863
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.976.207.463</b>	<b>228.239.356.710</b>
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả trước khác	132.899.307.463	204.693.106.710
Người mua trả trước là bên liên quan (Thuyết minh số 25)	5.076.900.000	23.546.250.000

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.930.480.718	5.255.549.568	(4.930.480.718)	5.255.549.568
Thuế thu nhập cá nhân	76.857.910	2.122.441.129	(1.607.565.768)	591.733.271
Thuế giá trị gia tăng	-	1.224.443.000	(1.224.443.000)	-
Các loại thuế khác	53.507.600	75.061.107	(124.276.105)	4.292.602
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.060.846.228</b>	<b>8.677.494.804</b>	<b>(7.886.765.591)</b>	<b>5.851.575.441</b>
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	43.133.078.956	46.126.537.805	-	89.259.616.761
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.133.078.956</b>	<b>46.126.537.805</b>	<b>-</b>	<b>89.259.616.761</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các hạng mục xây dựng đã thực hiện, chờ nhà cung cấp xuất hóa đơn	35.459.654.590	11.666.686.071
Dự phòng bảo hành	16.906.508.436	16.948.467.464
Chi phí lãi vay	289.756.009	195.732.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.655.919.035</b>	<b>28.810.885.614</b>

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 17.1)							
Vay dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 17.2)							
	140.974.013.256	140.974.013.256	289.308.933.821	(183.414.432.732)	246.868.514.345	246.868.514.345	
	2.504.000.000	2.504.000.000	1.252.000.000	(1.252.000.000)	2.504.000.000	2.504.000.000	
	<b>143.478.013.256</b>	<b>143.478.013.256</b>	<b>290.560.933.821</b>	<b>(184.666.432.732)</b>	<b>249.372.514.345</b>	<b>249.372.514.345</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 17.2)							
	1.405.891.000	1.405.891.000	-	(1.252.000.000)	153.891.000	153.891.000	
	<b>1.405.891.000</b>	<b>1.405.891.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.252.000.000)</b>	<b>153.891.000</b>	<b>153.891.000</b>	
	<b>144.883.904.256</b>	<b>144.883.904.256</b>	<b>290.560.933.821</b>	<b>(185.918.432.732)</b>	<b>249.526.405.345</b>	<b>249.526.405.345</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi (%/năm)	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	199.111.662.353	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng.	6% - 8%	▲ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 1 của khu nhà tại H10 phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 5 tại tòa nhà 29T2, lô đất N05 khu đô thị Đồng Nam đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ.
				▲ Tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/178582/HĐBĐ; và
				▲ Các hợp đồng tiền gửi ký giữa ngân hàng và Công ty.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ	47.756.851.992	Gốc vay đáo hạn vào tháng 10 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng.	6,7% - 7,5%	▲ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 của khu nhà tại H10 phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp tài sản số 310610.25.051.532484.TD; và
				▲ Các quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số MAV-VSC-20240801.

TỔNG CỘNG

246.868.514.345

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	2.657.891.000	Gốc vay đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2026. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.	9,5%	Công cụ thi công xây dựng, có giá trị là 10.775.364.094 VND theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/178582/2023/HĐBĐ tại ngày 22 tháng 8 năm 2023 ký giữa ngân hàng và Công ty.

TỔNG CỘNG

2.657.891.000

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 2.504.000.000
- Vay dài hạn 153.891.000

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.998.820.000	14.612.324.709	11.920.852.173	15.832.256.294	130.364.253.176
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	15.404.005.046	15.404.005.046
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	87.998.820.000	14.612.324.709	11.920.852.173	31.176.261.340	145.708.258.222
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	96.796.860.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.694.201.111	150.024.237.993
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	21.020.757.028	21.020.757.028
- Chia cổ tức (*)	11.611.910.000	-	-	(21.291.596.000)	(9.679.686.000)
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	108.408.770.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.363.362.139	161.305.309.021

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2025 và theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 23 NQ/VC6-HĐQT ngày 9 tháng 6 năm 2025. Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 10%/cổ phiếu (1.000 VND/cổ phiếu) và chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12%/cổ phiếu (12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu) và trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát là 60.000.000 VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	96.796.860.000	87.998.820.000
Vốn góp tăng trong kỳ	11.611.910.000	-
Số cuối kỳ	108.408.770.000	87.998.820.000
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>21.291.596.000</b>	-

**18.3 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ</b>	<b>21.291.596.000</b>	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức năm 2024 trả bằng cổ phiếu: 12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	11.611.910.000	-
Cổ tức năm 2024 trả bằng tiền: 1.000 VND/cổ phiếu	9.679.686.000	-
<b>Cổ tức đã trả trong kỳ</b>	<b>21.292.451.000</b>	<b>38.095.000</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức năm 2024 trả bằng cổ phiếu: 12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	11.611.910.000	-
Cổ tức năm 2024 trả bằng tiền: 1.000 VND/cổ phiếu	9.679.686.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	855.000	38.095.000

**18.4 Cổ phiếu**

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>10.840.877</b>	<b>9.679.686</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>10.840.877</b>	<b>9.679.686</b>
Cổ phiếu phổ thông	10.840.877	9.679.686
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.840.877</b>	<b>9.679.686</b>
Cổ phiếu phổ thông	10.840.877	9.679.686

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.404.913.999.343</b>	<b>978.059.108.556</b>
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.393.500.458.015	977.550.608.556
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	10.895.591.328	-
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	517.950.000	508.500.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.404.913.999.343</b>	<b>978.059.108.556</b>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	1.330.828.566.343	855.812.885.472
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 25)	74.085.433.000	122.246.223.084

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	92.315.411.939	14.005.702.371
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.301.185.046.076	963.544.906.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.393.500.458.015</b>	<b>977.550.608.556</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tại cuối kỳ	2.448.832.050.779	2.031.774.074.187

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.342.178.882.219	920.031.247.713
Giá vốn kinh doanh bất động sản	10.442.449.336	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	66.916.192	66.392.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.352.688.247.747</b>	<b>920.097.640.305</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi vay	6.402.400.296	8.239.319.119
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	677.320.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.402.400.296</b>	<b>8.916.639.771</b>

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	664.800.000	18.423.375.927
Chi phí nhân công	16.132.358.867	8.545.801.681
Chi phí công cụ, dụng cụ	832.752.381	521.653.340
Chi phí khấu hao	569.957.640	555.337.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.035.708.127	755.987.387
Chi phí khác	3.028.707.784	3.078.975.772
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.264.284.799</b>	<b>31.881.131.886</b>

**23. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	956.676.701.443	692.336.946.563
Chi phí nhân công	196.016.458.945	126.536.001.547
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.813.792.206	53.503.580.543
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng	(1.754.184.461)	31.923.649.086
Chi phí khấu hao	1.228.442.736	1.129.444.275
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	10.442.449.336	-
Chi phí khác	2.637.796.789	4.061.967.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.253.061.456.994</b>	<b>909.491.589.092</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 24.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.255.549.568	3.855.097.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.255.549.568</b>	<b>3.855.097.718</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>26.276.306.596</b>	<b>19.259.102.764</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.255.261.319	3.851.820.553
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	288.249	3.277.165
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>5.255.549.568</b>	<b>3.855.097.718</b>

### 24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 25. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm Soát Maeda Corporation Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	(xem chi tiết tại mục Thông tin chung)  Cổ đông lớn Công ty con

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Doanh thu xây lắp Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp Mua dịch vụ	74.085.433.000 - 715.128.264	122.246.223.084 4.101.600.000 24.164.142

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i></b>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây lắp	88.172.872.986	20.610.699.553
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>88.172.872.986</b>	<b>20.610.699.553</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)</b>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Mua dịch vụ	153.442.161	170.860.644
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>153.442.161</b>	<b>170.860.644</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)</b>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	5.076.900.000	23.546.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.076.900.000</b>	<b>23.546.250.000</b>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		Đơn vị tính: VND	
Tên	Chức vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	527.709.768	496.497.255
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	497.709.769	466.497.260
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	422.943.798	399.287.790
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	375.637.838	350.481.204
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	345.637.838	327.410.911
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	345.637.838	317.961.204
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	323.125.485	300.501.676
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.838.402.334</b>	<b>2.658.637.300</b>

Thù lao của Ban kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thù lao của Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2025



Lê Thị Linh  
Người lập



Mai Phương Anh  
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường  
Tổng Giám đốc



## EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)