

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 27



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch
Ông Vũ Duy Hậu	Thành viên
Ông Hoàng Biên Cương	Thành viên
Bà Vũ Tường Vy	Thành viên - Không điều hành
Bà Lý Thanh Hằng	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Tổng giám đốc

Ông Vũ Duy Hậu	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Triu	Phó Tổng giám đốc
Ông Lê Văn Lực	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Sinh	Phó Tổng giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo là Ông Vũ Đức Tiến - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Vũ Duy Hậu - Tổng Giám đốc được ủy quyền ký Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 theo Giấy ủy quyền số 17/2022/UQ-CX8-CTHĐQT của Chủ tịch Hội đồng quản trị ngày 05/10/2022.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8
Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
đính kèm Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho,

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8



Vũ Duy Hậu

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026



Số : 1208.03 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính 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 giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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, 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 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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Phạm Thanh Ngọc

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1011-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà - 165 Cầu Giấy - Phường Cầu Giấy - TP. Hà Nội - Điện thoại: (+84) 24 6267 0491/0492 - Website: www.vae.com.vn

VP Hà Nội: Số 121 Phố 8/3
Phường Bạch Mai, TP. Hà Nội
Điện thoại: (+84) 901 711 999

VP TP HCM: Số 6/8 Nguyễn Huy Tưởng
Phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 903 353 579

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026



5

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		78.777.441.479	56.544.374.986
I. Nợ ngắn hạn	310		76.303.605.044	53.903.160.767
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8.	4.921.464.007	6.131.424.244
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9.	30.738.450.605	78.261.566
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.10.	562.276.605	507.991.241
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11.	17.868.359	70.577.421
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.12.	154.873.400	324.500.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.14.	22.814.239.495	25.215.932.139
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.15.	16.951.053.198	21.450.568.647
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		143.379.375	123.905.509
II. Nợ dài hạn	330		2.473.836.435	2.641.214.219
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.13.	1.514.676.435	1.682.054.219
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.14.	959.160.000	959.160.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.16.	28.355.687.132	28.461.339.763
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		26.721.570.000	26.721.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		26.721.570.000	26.721.570.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		629.780.658	549.808.303
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.004.336.474	1.189.961.460
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		808.499.539	618.730.354
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		195.836.935	571.231.106
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		107.133.128.611	85.005.714.749

Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập biểu



Nguyễn Quang Huy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hoài

Tổng Giám đốc



Vũ Duy Hậu

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	49.518.237.835	31.837.782.584
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		49.518.237.835	31.837.782.584
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	47.749.003.708	30.211.932.566
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.769.234.127	1.625.850.018
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	4.163.925	2.269.625
8. Chi phí tài chính	23		-	-
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4.	1.528.601.883	1.436.091.358
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		244.796.169	192.028.285
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32		-	-
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		244.796.169	192.028.285
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6.	48.959.234	38.405.656
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		195.836.935	153.622.629
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7.	73,29	57,49

Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Thị Thu Hoài

Vũ Duy Hậu

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 27 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		92.060.298.256	54.227.435.600
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(60.457.019.581)	(42.221.159.855)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.268.077.120)	(1.243.822.088)
4.	Tiền đi vay đã trả	04		-	-
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(102.582.692)	(180.612.316)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		-	50.552.545
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(601.984.870)	(617.674.769)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29.630.633.993	10.014.719.117
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		(86.605.050)	-
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(500.000.000)	-
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000.000	-
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		268.494	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(86.336.556)	-
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		11.759.688.187	13.423.643.990
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.259.203.636)	(16.379.610.667)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(212.930.336)	(211.644.315)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.712.445.785)	(3.167.610.992)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		24.831.851.652	6.847.108.125
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.600.031.187	3.110.875.588
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	30.431.882.839	9.957.983.713

Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Thị Thu Hoài



Vũ Duy Hậu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2261/QĐ-BXD ngày 8/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 01001850677 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 05/12/2023 về việc thay đổi vốn điều lệ, thì vốn điều lệ của Công ty là: **26.721.570.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CX8.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây và trạm biến thế điện, công trình cơ điện lạnh; Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội, ngoại thất công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: đầu tư kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, cho thuê văn phòng và nhà ở; kinh doanh các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng và văn phòng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn xây dựng, kiểm định các công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Kinh doanh cấu kiện bê tông, kinh doanh vật liệu xây dựng; Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: kinh doanh vận chuyển hành khách;
- Vận tải hàng hóa đường bộ, chi tiết: kinh doanh vận tải hàng hóa; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: kinh doanh thương mại vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, hàng hóa; Hoạt động tư vấn quản lý: quản lý, khai thác, vận hành các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng và văn phòng./.

Trụ sở Công ty tại: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 33 người (Tại ngày 01/01/2026 là 37 người).

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.3, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư Số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25
- Máy móc, thiết bị	06 - 08
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	03 - 07

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 21/HĐHTKD ngày 31/03/2008 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung giữa Công ty và Công ty Cổ phần An Đạt để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cửa nhựa PVC lõi thép gia cường theo công nghệ Châu Âu, trên mỗi sản phẩm đều được in tên của 2 doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là 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 bao gồm chi phí trả trước về thuê hoạt động tài sản cố định, chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí thuê hoạt động tài sản cố định là chi phí thuê văn phòng được ghi nhận căn cứ vào số tiền trả trước trong nhiều kỳ kế toán và hợp đồng thuê tài sản, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 25 năm.

Các chi phí chờ phân bổ khác là chi phí mua lại quyền sử dụng 02 ki ốt C7 Thanh Xuân và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về thuê nhà liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các Cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu hoạt động xây lắp, dịch vụ cho thuê nhà và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính; 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 cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

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 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.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng công trình và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

17. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

21. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý tại Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ**1. Tiền**

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	81.271.053	89.560.773
Tiền gửi ngân hàng	30.350.611.786	5.510.470.414
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	28.811.692.769	4.023.899.202
Các ngân hàng khác	1.538.919.017	1.486.571.212
Cộng	30.431.882.839	5.600.031.187

2. Phải thu của khách hàng

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	4.470.017.896	-	763.718.310	-
Trường Đại học Sài Gòn	3.288.775.000	-	8.428.240.237	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng DKCC	2.162.994.187	-	-	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thành Phát	207.710.000	-	6.125.375.000	-
Các đối tượng khác	13.936.769.401	-	16.890.521.291	-
Cộng	24.066.266.484	-	32.207.854.838	-

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

3. Trả trước cho người bán

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Châu Long Quốc tế	150.000.000	-
Công ty TNHH Năng lượng Phú Thành	-	114.098.000
Công ty CP An Phước	-	50.000.000
Các đối tượng khác	11.000.000	-
Cộng	161.000.000	164.098.000

4. Phải thu khác

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Phải thu khác	40.175.857.164	-	37.803.842.228	-
Xí nghiệp xây lắp hạ tầng và thi công cơ giới (1)	5.700.329.719	-	8.470.564.215	-
Xí nghiệp Xây lắp số 5 (1)	4.840.166.153	-	4.247.456.136	-
Ban Quản lý nhà C7 Thanh Xuân (1)	7.876.871.953	-	7.725.217.433	-
Đội Xây lắp tổng hợp số 4 - Chi nhánh 8.2 (1)	4.218.162.954	-	4.218.162.954	-
Công trình Nguyễn Duy Long (1)	2.218.331.382	-	2.218.331.382	-
Đội Xây lắp tổng hợp số 3 (1)	3.137.753.393	-	3.137.753.393	-
Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 9 (1)	3.594.811.233	-	470.700.047	-
Các đối tượng khác (1)	7.589.430.377	-	6.315.656.668	-
Công ty CP An Đạt (2)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Tạm ứng	15.266.200	-	10.710.000	-
Cộng	40.191.123.364	-	37.814.552.228	-

(1) Khoản phải thu của các xí nghiệp, các đội là khoản Công ty trả tiền mua vật tư, nguyên liệu thay cho các đội và xí nghiệp. Sau khi hạng mục hoàn thành, chứng từ của các xí nghiệp, các đội chuyển về, Công ty sẽ thực hiện bù trừ giữa các khoản phải thu khác với phải trả khác của các đội, xí nghiệp.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

(2) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 21/HĐHTKD ngày 31/03/2008 và Phụ lục hợp đồng số 01-2021/PLHĐHTKD ngày 01/4/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần An Đạt. Theo đó, hai Công ty sẽ hợp tác để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cửa nhựa PVC lõi thép gia cường theo công nghệ Châu Âu, trên mỗi sản phẩm đều được in tên của 2 doanh nghiệp. Hợp đồng được thực hiện từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/03/2022 và điều chỉnh lợi nhuận khoán 0%/năm từ ngày 01/7/2019 đến 31/03/2022. Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/PLHĐHTKD ngày 01/4/2022 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2022 đến 31/03/2023. Phụ lục Hợp đồng số 01/2023/PLHĐHTKD ngày 01/4/2023 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2023 đến 31/03/2024. Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHĐHTKD ngày 01/4/2024 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2024 đến ngày 31/03/2025. Phụ lục Hợp đồng số 01/2025/PLHĐHTKD ngày 01/4/2025 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2025 đến ngày 31/03/2026. Phụ lục Hợp đồng số 01/2026/PLHĐHTKD ngày 01/4/2026 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2026 đến ngày 31/03/2027.

b) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Hàng tồn kho

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	8.316.843.397	-	5.345.328.471	-
Cộng	8.316.843.397	-	5.345.328.471	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Tái định cư phường Tân Phú, quận Hoàng Mai phục vụ giải phóng mặt bằng Công viên tuổi trẻ thủ đô, Xây dựng Trường THCS Chân Sơn, Thi công tuyến cống tròn và mương thu phân khu 3,25ha, Khu đô thị Tây Nam, Thành phố Việt Trì, Thi công san nền và tuyến cống tròn thoát nước mưa phân khu 2.5ha, Cải tạo chỉnh trang vỉa hè tại các tuyến đường giao thông đô thị trên địa bàn Hoàng Mai (giai đoạn 2)...

6. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND			
Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2026	1.418.827.242	466.853.545	1.113.725.888	2.999.406.675
Mua trong kỳ	-	238.547.643	-	238.547.643
Số dư ngày 30/6/2026	1.418.827.242	705.401.188	1.113.725.888	3.237.954.318
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2026	1.038.873.460	466.853.545	1.113.725.888	2.619.452.893
Khấu hao trong kỳ	28.376.545	39.757.941	-	68.134.486
Số dư ngày 30/6/2026	1.067.250.005	506.611.486	1.113.725.888	2.687.587.379

Mẫu số B 09a - DN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2026	379.953.782	-	-	379.953.782
Tại ngày 30/6/2026	351.577.237	198.789.702	-	550.366.939

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026: 1.580.579.433 VND (Tại ngày 31/12/2025: 1.580.579.433 VND).

Chi tiết 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:

Tên tài sản cố định	Nguyên giá VND
Tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu	
Xe ô tô Toyota Fortuner	989.916.364
Văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh	873.034.060
Căn hộ số 1501 nhà C7 Thanh Xuân	545.793.182
Cộng	2.408.743.606

7. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ về thuê hoạt động TSCĐ	2.247.556.587	2.420.445.555
Chi phí mua lại quyền sử dụng 02 ki ốt C7 Thanh Xuân	332.230.776	379.692.314
Cộng	2.579.787.363	2.800.137.869

8. Phải trả người bán

	30/6/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Vật liệu xây dựng AMADO Việt Nam	1.897.794.360	1.897.794.360	-	-
Công ty TNHH Sản xuất thương mại và Vận tải Thành Công	1.025.599.800	1.025.599.800	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng thương mại Hoàn Thành Land	896.754.000	896.754.000	-	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu Thành Phát	211.167.411	211.167.411	4.308.023.000	4.308.023.000
Công ty CP PSD Việt Nam	-	-	1.044.117.000	1.044.117.000
Các đối tượng khác	890.148.436	890.148.436	779.284.244	779.284.244
Cộng	4.921.464.007	4.921.464.007	6.131.424.244	6.131.424.244

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

9. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Phát triển Đầu tư Yên Sơn	23.597.049.984	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư - Hạ tầng Phường Xuân Phương	3.340.500.000	-
Công ty điện lực Hưng Yên - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	2.928.000.000	-
Các đối tượng khác	872.900.621	78.261.566
Cộng	30.738.450.605	78.261.566

10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	562.276.605	507.991.241
Cộng	562.276.605	507.991.241

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2026
Phải nộp				
Thuế TNDN	67.920.625	48.959.234	102.582.692	14.297.167
Thuế thu nhập cá nhân	2.656.796	29.343.001	28.428.605	3.571.192
Cộng	70.577.421	78.302.235	131.011.297	17.868.359

12. Chi phí phải trả

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước lương tháng 13	-	174.500.000
Trích trước phí kiểm toán	-	90.000.000
Trích trước thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Chi phí phải trả khác	94.873.400	-
Cộng	154.873.400	324.500.000

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

13. Doanh thu chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	1.514.676.435	1.682.054.219
Cộng	1.514.676.435	1.682.054.219

14. Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
		(Phân loại lại)
<i>a) Ngắn hạn</i>	22.814.239.495	25.215.932.139
Kinh phí công đoàn	185.681.725	223.964.709
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.628.557.770	24.991.967.430
<i>Xí nghiệp xây lắp hạ tầng và thi công cơ giới (*)</i>	9.419.079.147	9.046.740.932
<i>Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 9 (*)</i>	4.132.824.513	7.234.727.784
<i>Xí nghiệp Xây lắp số 5 (*)</i>	6.251.383.120	5.994.917.391
<i>Các đối tượng khác (*)</i>	2.825.270.990	2.715.581.323
<i>b) Dài hạn</i>	959.160.000	959.160.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	959.160.000	959.160.000
Cộng	23.773.399.495	26.175.092.139

(*) Phải trả, phải nộp khác cho các xí nghiệp, các đội thể hiện chi phí và thuế đầu vào các hạng mục công trình của các đội và xí nghiệp chuyển về cho Công ty và một số chi phí phải trả khác. Sau khi hạng mục hoàn thành, Công ty sẽ thực hiện bù trừ giữa các khoản nợ phải thu khác và phải trả khác của các đội, xí nghiệp.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

15. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn						
Vay ngân hàng	10.096.773.198	10.096.773.198	11.759.688.187	16.259.203.636	14.596.288.647	14.596.288.647
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	10.096.773.198	10.096.773.198	11.759.688.187	16.259.203.636	14.596.288.647	14.596.288.647
Vay cá nhân (**)						
Nguyễn Thị Thu Hoài	6.854.280.000	6.854.280.000	-	-	6.854.280.000	6.854.280.000
Vũ Đức Tiến	3.081.780.000	3.081.780.000	-	-	3.081.780.000	3.081.780.000
Nguyễn Thị Huệ	3.726.000.000	3.726.000.000	-	-	3.726.000.000	3.726.000.000
	46.500.000	46.500.000	-	-	46.500.000	46.500.000
Cộng	16.951.053.198	16.951.053.198	11.759.688.187	16.259.203.636	21.450.568.647	21.450.568.647

(*) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/459/HĐTD ngày 30/6/2025, hạn mức tín dụng 80.000.000.000 đồng trong đó dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh thanh toán không vượt quá 15.000.000.000 đồng, hạn mức nêu trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2024/459/HĐTD ngày 27/6/2024 sang. Thời hạn cấp tín dụng trong vòng 12 tháng, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(**) Khoản vay ngắn hạn cá nhân theo các hợp đồng vay có thời hạn từ 01 đến 03 tháng, lãi suất 0%/năm, tài sản đảm bảo là toàn bộ nguồn thu, tài sản cố định và lưu động của Công ty, mục đích vay để phục vụ thi công công trình.

b) Các khoản vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

16. **Vốn chủ sở hữu**

a) **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND
Cộng

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư tại ngày 01/01/2025	26.721.570.000	476.493.293	990.681.782	28.188.745.075
Lãi trong năm trước	-	-	571.231.106	571.231.106
Trích lập các quỹ	-	73.315.010	(104.735.728)	(31.420.718)
Chia cổ tức	-	-	(267.215.700)	(267.215.700)
Số dư tại ngày 31/12/2025	26.721.570.000	549.808.303	1.189.961.460	28.461.339.763
Lãi trong kỳ này	-	-	195.836.935	195.836.935
Trích lập các quỹ (*)	-	79.972.355	(114.246.221)	(34.273.866)
Chia cổ tức (*)	-	-	(267.215.700)	(267.215.700)
Số dư tại ngày 30/6/2026	26.721.570.000	629.780.658	1.004.336.474	28.355.687.132

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 13/NQ-2026/CX8-ĐHĐCĐ ngày 27/05/2026 của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8.

b) **Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của các cổ đông	26.721.570.000	26.721.570.000
Cộng	26.721.570.000	26.721.570.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	26.721.570.000	26.721.570.000
Vốn góp đầu kỳ	26.721.570.000	26.721.570.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	26.721.570.000	26.721.570.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	267.215.700	267.215.700

d) **Cổ phiếu**

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.672.157	2.672.157
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu phổ thông	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu phổ thông	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***e) Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: không có

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không có

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không có

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp	47.535.647.672	30.104.461.269
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.982.590.163	1.733.321.315
Cộng	49.518.237.835	31.837.782.584

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	46.714.374.127	29.452.718.427
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.034.629.581	759.214.139
Cộng	47.749.003.708	30.211.932.566

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.163.925	2.269.625
Cộng	4.163.925	2.269.625

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.265.434.073	1.244.897.464
Chi phí khấu hao TSCĐ	68.134.486	35.275.272
Thuế, phí và lệ phí	4.927.780	6.685.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	187.605.544	142.004.126
Chi phí bằng tiền khác	2.500.000	7.229.273
Cộng	1.528.601.883	1.436.091.358

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.549.336.900	20.216.296.906
Chi phí nhân công	5.694.143.365	2.716.445.464
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.134.486	28.376.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.852.303.831	4.699.647.111
Chi phí khác bằng tiền	4.113.687.009	3.865.106.686
Cộng	49.277.605.591	31.525.872.711

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	244.796.169	192.028.285
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	244.796.169	192.028.285
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	48.959.234	38.405.656
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được miễn, giảm	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	48.959.234	38.405.656

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	195.836.935	153.622.629
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	195.836.935	153.622.629
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.672.157	2.672.157
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	73,29	57,49

(*) Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026, lợi nhuận dùng để phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	11.759.688.187	13.423.643.990
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	16.259.203.636	16.379.610.667

VIII. Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

2. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan**Bên liên quan**

Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam

Vũ Đức Tiến

Vũ Duy Hậu

Hoàng Biên Cương

Vũ Tường Vy

Lý Thanh Hằng

Vũ Ngọc Triu

Lê Văn Lực

Nguyễn Văn Sinh

Nguyễn Thị Thom

Trương Thị Lương

Hoàng Văn Thế

Nguyễn Thị Thu Hoài

Nguyễn Thị Huệ

Đình Long

Mối quan hệ

Cổ đông

Cổ đông - Chủ tịch HĐQT

Cổ đông - Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT - Không điều hành

Thành viên HĐQT độc lập

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Cổ đông - Kế toán trưởng

Cổ đông

Cổ đông

Mẫu số B 09a - DN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

a) Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tạm ứng		
Vũ Duy Hậu	-	50.000.000
Đình Long	-	6.536.730
Hoàn ứng		
Đình Long	-	1.200.000
Vũ Duy Hậu	-	50.000.000
Vay		
Vũ Đức Tiến	-	960.000.000
Nguyễn Thị Thu Hoài	-	597.780.000
Trả nợ gốc vay		
Nguyễn Thị Thu Hoài	-	200.000.000
Vũ Đức Tiến	-	220.000.000

b) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Vay		
Nguyễn Thị Thu Hoài	3.081.780.000	3.081.780.000
Vũ Đức Tiến	3.726.000.000	3.726.000.000
Nguyễn Thị Huệ	46.500.000	46.500.000

c) Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc		192.909.141	185.911.448
Ông Vũ Duy Hậu	Tổng Giám đốc kiêm thành viên Hội đồng quản trị	192.909.141	185.911.448
Ông Vũ Ngọc Triu (*)	Phó Tổng giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Văn Sinh (*)	Phó Tổng giám đốc	-	-
Ông Lê Văn Lực (*)	Phó Tổng giám đốc	-	-

(*) Ông Vũ Ngọc Triu, Ông Nguyễn Văn Sinh, Ông Lê Văn Lực được hưởng thu nhập theo từng hợp đồng giao nhận khoán nội bộ nên Công ty không thuyết minh.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

2. Thu nhập của Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác		371.406.031	356.858.247
Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch HĐQT	161.600.000	155.380.000
Ông Hoàng Biên Cương	Thành viên HĐQT	38.900.000	37.150.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Kế toán trưởng	170.906.031	164.328.247

3. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE). Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99. Theo đó, một số số liệu của kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
		VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025				
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	507.991.241	507.991.241
Phải trả ngắn hạn khác	320	507.991.241	(507.991.241)	-
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	54.225.165.975	2.269.625	54.227.435.600
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.269.625	(2.269.625)	-

Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập biểu



Nguyễn Quang Huy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hoài

Tổng Giám đốc



Vũ Duy Hậu