CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
MST: 0100105895
----------***----------

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

QUÝ III/2026

--- Ha Noi - 2026 ---

Mẫu số B 01- DN/HN
Đơn vị: VNĐ

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.406.603.434.796**	**2.446.443.973.931**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**34.490.096.176**	**205.307.391.286**
1.	Tiền	111		34.490.096.176	33.945.391.286
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	171.362.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**158.637.821.170**	**309.166.121.170**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	198.283.300.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		158.637.821.170	110.882.821.170
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.666.516.094.865**	**1.506.122.860.555**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	665.775.569.176	652.990.688.217
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		767.600.026.409	725.159.838.029
4.	Phải thu ngắn hạn khác	135	7	312.908.637.264	208.882.562.929
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(79.768.137.984)	(80.910.228.620)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**512.487.046.260**	**401.064.887.685**
1.	Hàng tồn kho	141	8	512.487.046.260	401.064.887.685
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**34.472.376.325**	**24.782.713.235**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	28.034.981.908	19.625.623.685
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.799.327.476	4.493.469.051
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		638.066.941	663.620.499
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**900.718.553.231**	**620.413.630.358**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**133.268.656**	**133.268.656**
1.	Phải thu dài hạn khác	215		133.268.656	133.268.656
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**49.011.245.695**	**45.170.684.914**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	49.011.245.695	45.170.684.914
	- Nguyên giá	*222*		*121.030.894.213*	*113.934.846.328*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(72.019.648.518)*	*(68.764.161.414)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
	- Nguyên giá	*228*		*54.587.600*	*54.587.600*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(54.587.600)*	*(54.587.600)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**12**	**129.853.165.025**	**137.097.576.661**
	- Nguyên giá	*241*		*164.514.823.759*	*168.963.853.863*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(34.661.658.734)*	*(31.866.277.202)*
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**14**	**721.068.109.174**	**435.784.809.174**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		171.000.000.000	
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		554.783.300.000	440.500.000.000
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(4.715.190.826)	(4.715.190.826)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**652.764.681**	**2.227.290.953**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	479.415	1.271.456.754
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		652.285.266	955.834.199
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**280**		**3.307.321.988.027**	**3.066.857.604.289**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2
Tầng 2-4 Tòa nhà B KĐTM Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công Hà Nội

Mẫu B 01- DN
Đơn vị: VNĐ

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.362.319.917.724**	**2.123.000.527.965**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.037.509.783.500**	**1.789.110.191.031**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	495.068.447.482	465.091.111.578
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	483.697.785.573	526.361.202.943
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	29.851.412.570	25.464.452.764
4.	Phải trả người lao động	315		7.425.575.707	4.787.494.328
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	38.840.042.602	42.847.707.792
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		660.003.637	347.023.715
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	20	63.686.079.587	59.608.958.478
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	916.855.794.223	661.676.171.895
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.424.642.119	2.926.067.538
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**324.810.134.224**	**333.890.336.934**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	334		24.954.618.256	24.954.618.256
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		8.592.409.619	7.889.889.330
3.	Phải trả dài hạn khác	338		114.504.438.356	118.304.438.356
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	176.758.667.993	177.309.067.993
5.	Dự phòng nợ phải trả dài hạn	343		-	5.432.322.999
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**23**	**945.002.070.303**	**943.857.076.324**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		756.455.250.000	756.455.250.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*756.455.250.000*	*756.455.250.000*
2.	Thặng dư vốn	412		73.121.759.196	73.121.759.196
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		70.379.474.239	70.379.474.239
4.	Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	419		1.675.738.348	1.675.738.348
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		26.082.826.882	25.376.218.029
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*18.348.763.130*	*8.787.826.235*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*7.734.063.752*	*16.588.391.794*
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.287.021.638	16.848.636.512
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**3.307.321.988.027**	**3.066.857.604.289**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho chu kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3/2026	QUÝ 3/2025	Từ ngày 01/01/2026 Đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 Đến ngày 30/9/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**340.517.486.103**	**216.764.538.519**	**921.080.147.017**	**709.727.219.872**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	786.391.868	748.144.425
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**340.517.486.103**	**216.764.538.519**	**920.293.755.149**	**708.979.075.447**
4. Giá vốn hàng bán	11	25	312.709.345.268	193.236.565.470	852.786.282.376	621.961.522.603
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**27.808.140.835**	**23.527.973.049**	**67.507.472.773**	**87.017.552.844**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	99.388.387	2.693.023.089	21.132.370.358	8.562.633.890
7. Chi phí tài chính	23	27	17.211.959.675	12.721.386.591	49.476.209.895	41.801.140.904
Trong đó: Chi phí đi vay	24		*17.211.959.675*	*12.591.503.025*	*49.476.209.895*	*41.671.257.338*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	599.693.971	1.502.607.062
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.749.489.257	10.539.773.572	32.039.618.440	38.953.828.666
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (22-23) - (25 + 26)}	**30**		**1.946.080.290**	**- 2.959.835.975**	**- 6.524.320.825**	**13.322.610.102**
11. Thu nhập khác	31	29	946.893.462	461.806.101	7.754.300.088	5.033.571.394
12. Chi phí khác	32	30	2.023.053.359	232.578.687	2.728.646.076	386.390.819
13. Lợi nhận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(1.076.159.897)**	**229.227.414**	**5.025.654.012**	**4.647.180.575**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**869.920.393**	**3.189.063.389**	**11.549.974.837**	**17.969.790.677**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	101.159.740	515.505.655	3.338.923.786	6.068.816.853
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		60.905.890	100.024.674	187.970.082	1.152.891.468

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho chu kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3/2026	QUÝ 3/2025	Từ ngày 01/01/2026 Đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 Đến ngày 30/9/2025
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 - 52)	**60**		**707.854.763**	**2.573.533.060**	**8.023.080.969**	**10.748.082.356**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		626.173.923	2.542.457.584	7.734.063.752	10.692.502.335
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		81.680.840	31.075.476	289.017.217	55.580.021
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**32**	**71**	**100**	**102**	**155**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**					

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng

M.S.D.N: 0100105895 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho chu kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Theo phương pháp gián tiếp

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 Đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***11.549.974.837***	***17.969.790.677***
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
1.	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		6.050.868.636	7.529.323.042
2.	Các khoản dự phòng	03		(6.574.413.635)	629.957.367
3.	Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.132.370.358)	(8.562.633.890)
4.	Chi phí đi vay	06		49.476.209.895	41.671.257.338
5.	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**39.370.269.375**	**59.237.694.534**
1.	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(86.729.521.403)	(264.459.218.012)
2.	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(111.422.158.575)	(74.604.551.032)
3.	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(22.391.998.907)	96.714.614.452
4.	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(7.138.380.884)	(7.722.599.090)
5.	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
6.	Chi phí đi vay đã trả	14		(50.796.128.975)	(39.441.733.308)
7.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		5.264.472.024	(14.554.949.076)
8.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		149.367.909	-
9.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.160.264.599)	(3.689.345.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(236.854.344.035)***	***(248.520.086.532)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.647.017.781)	-
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(55.565.000.000)	(4.100.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		7.810.000.000	41.188.943.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(171.000.000.000)	-
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		18.445.000.000	-
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.824.004.275	4.143.552.695
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(172.133.013.506)***	***41.232.495.695***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		1.102.114.661.649	807.009.791.290
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(863.944.599.218)	(772.801.771.934)
4.	Trả tiền nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(873.255)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***238.170.062.431***	***34.207.146.101***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(170.817.295.110)**	**(173.080.444.736)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**205.307.391.286**	**197.195.999.369**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**34.490.096.176**	**24.115.554.633**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng

M.S.D.N: 0100105895 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA2

Mẫu số: B09-DN/HN
(Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 là Công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1284/QĐ-BXD ngày 29 tháng 09 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam) thành Công ty cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex 2. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105895 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2003, và các Giấy giấy chứng nhận thay đổi. Theo Nghị quyết số 02/VC2/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 03 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thông qua phương án thay đổi tên công ty và thay đổi logo nhận diện của công ty, công ty đã thay đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 theo giấy ký chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 2 năm 2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm Công ty và công ty con, công ty liên kết.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh :

Xây lắp, dịch vụ, và bất động sản,…

1.3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con, công ty liên kết:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thuỷ lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế điện tới 110KV; thi công san đắp nền móng, xử lý nền đất yếu; các công trình xây dựng cấp thoát nước; lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;
- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Sửa chữa, thay thế, lắp đặt máy móc thiết bị, các loại kết cấu bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình (thang máy, điều hoà, thông gió, cấp thoát nước);
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch, ngói, xi măng, cấu kiện bê tông, bê tông thương phẩm và các loại vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng trang trí nội thất. Chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.
- Tư vấn, đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu tư vấn giám sát, quản lý dự án.

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, nguyên liệu sản xuất, dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị tự động hoá, vật liệu xây dựng, phương tiện vận tải;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản.

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con, công ty liên kết nằm trong phạm vi 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày báo cáo, Công ty có 2 công ty con (1/1/2025: 2 công ty con),

	% lợi ích và quyền biểu quyết	
Công ty con	**2026**	**2025**
Công ty TNHH Đầu tư & Dịch vụ đô thị VINA2	100%	100%
Công ty CP XD và Cơ khí Thiết bị VINA2	75%	75%

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

2.1. Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày 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.

2.2. Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

3.1. Cơ sở hợp nhất

(a) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(b) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(c) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoáI vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không ảnh hưởng đáng kể.

(d) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(e) Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được xác định hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

3.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc các công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

3.4. Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng giám đốc của Công ty và công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(b) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty hoặc các công ty con khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3.5. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	: 5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	: 7 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	: 3 – 6 năm
Dụng cụ văn phòng	: 3 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động

tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

+ nhà cửa:	30 - 50 năm

3.10. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

3.11. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

Chi phí giàn giáo cốp pha

Chi phí giàn giáo cốp pha phản ánh giá trị giàn giáo cốp pha, công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương laic ho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên, Các chi phí này được ghi nhận là các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 3 năm.

3.12. Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

3.13. Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

3.14. Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng 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 sản phẩm và dịch vụ tương tự.

3.15. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Ngày 14 tháng 8 năm 2003, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 82/2003/TT-TC ("Thông tư 82") hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp. Theo đó, quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm dùng để chi trợ cấp thôI việc và được trích lập ở mức từ 1%-3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp. Trước ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của Thông tư 82.

Theo luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải trả dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 180/2012/TT-BTC ("Thông tư 180") hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Thông tư 180 quy định rằng, khi lập báo cáo tài chính cho năm 2012, nếu quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp (tài khoản 351 – Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm) còn số dư, doanh nghiệp phải hoàn nhập số dư này vào tài khoản thu nhập khác năm 2012 và không được chuyển số dư này sang năm sau. Ban Tổng giám đóc Công ty tin rằng Thông tư 180 cũng áp dụng đối với dự phòng trợ cấp thôi việc. Do đó, Công ty đã hoàn nhập số dư của dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 sang tài khoản thu nhập khác cho năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2012 và không tiếp tục trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc nữa.

3.16. Vốn cổ phần

(a) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(b) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị

khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ/năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nơ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chán là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18. Doanh thu và thu nhập khác

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

+ Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

+ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

+ Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(c) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(d) Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(e) Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận căn cứ theo khối lượng công việc đã hoàn thành và được khách hàng chấp nhận nghiệm thu, thanh toán.

3.19. Chi phí vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

3.20. Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng.

3.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 công ty con 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 cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

3.22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu.

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của Chủ sở hữu

+ Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

+ Vốn khác của Chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

5 - Tiền và các khoản tương đương tiền		**30/9/2026**	**01/01/2026**
- Tiền mặt		270.805.402	928.368.143
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		34.219.290.774	33.017.023.143
- Các khoản tương đương tiền		-	171.362.000.000
Cộng		**34.490.096.176**	**205.307.391.286**

6 - Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn		**30/9/2026**	**01/01/2026**
Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam và các Ban thuộc Tổng công ty		43.835.573.731	43.835.573.731
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp và Đô thị T&T		33.041.453.302	36.751.178.107
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam		10.292.398.420	18.508.652.473
- Công ty TNHH thương mại Central Park		19.912.065.819	19.912.065.819
- Công ty TNHH Huan Yu Automation VINA		8.490.072.469	8.490.072.469
- Công ty Cổ phần tập đoàn Danko		2.175.889.703	6.855.728.361
- Khách hàng mua BĐS		30.096.360.800	20.603.156.102
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam		3.109.111.660	6.001.647.889
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội		10.610.682.670	10.610.682.670
- Công ty CP Đầu tư MST		163.940.872.137	126.596.144.004
Các khoản phải thu khách hàng khác		340.271.088.465	354.825.786.592
Cộng		**665.775.569.176**	**652.990.688.217**

7 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác		**30/9/2026**	**01/01/2026**
- Phải thu các dự án đầu tư		76.110.000.000	22.833.000.000
- Tạm ứng		48.604.115.534	53.028.558.282
- Phải thu các đội thi công		53.863.036.297	76.193.349.487
- Thu CN cổ phần		100.800.000.000	18.445.000.000
- Phải thu về lãi dự thu		19.358.349.524	29.049.983.441
- Phải thu khác		14.173.135.909	9.332.671.719
Cộng		**312.908.637.264**	**208.882.562.929**

8 - Hàng tồn kho		**30/9/2026**	**01/01/2026**
- Chi phí SX, KD dở dang		512.487.046.260	401.064.887.685
Cộng		**512.487.046.260**	**401.064.887.685**

14 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**30/9/2026**	**01/01/2026**
- Công ty CP đầu tư Phúc Thành Hưng		229.500.000.000	229.500.000.000
- Công ty CP Hera Quy Nhơn		198.283.300.000	
- Công ty CP Bất động sản Đô Thành		125.000.000.000	125.000.000.000
- Công ty Cổ phần Trường Xuân Lộc		-	45.000.000.000
- Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao Thông		-	39.000.000.000
- Công ty Cổ phần PCCC VINA2		2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH Mộc Châu Gateway		171.000.000.000	
Cộng		**725.783.300.000**	**440.500.000.000**

17 - Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các dự án lớn		**30/9/2026**	**01/01/2026**
- Thu tiền nhà theo tiến độ		114.965.165.770	100.148.996.424
- Công ty TNHH Thương mại Central Park		20.138.752.825	20.138.752.825
- Dự án Quang Minh		32.234.122.947	17.391.875.497
- Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Phát Đạt		9.083.011.727	22.664.210.771
- Các dự án khác		307.276.732.304	366.017.367.426
Cộng		**483.697.785.573**	**526.361.202.943**

19 - Chi phí phải trả ngắn hạn		**30/9/2026**	**01/01/2026**
- Trích trước giá vốn cho BĐS đã bán & công trình xây lắp		37.944.599.565	41.309.096.434
- Các khoản trích trước khác		895.443.037	1.538.611.358
Cộng		**38.840.042.602**	**42.847.707.792**

20 - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

a) Phải trả ngắn hạn khác		30/9/2026	01/01/2026
Lãi đi vay		8.170.790.917	9.490.709.997
Bảo trì VP		7.075.525.326	6.599.672.581
- Khác		48.439.763.344	43.518.575.900
Cộng		**63.686.079.587**	**59.608.958.478**

21 - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		30/9/2026	01/01/2026
- Vay ngắn hạn ngân hàng		767.808.836.877	618.970.997.848
- Vay ngắn hạn tổ chức+Cá nhân		149.046.957.346	58.280.491.965
Cộng		**916.855.794.223**	**661.676.171.895**

22 - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		30/9/2026	01/01/2026
- Vay cá nhân		520.000.000	520.000.000
-Vay ngân hàng, tổ chức		176.238.667.993	176.789.067.993
Số dư vay dài hạn		**176.758.667.993**	**177.309.067.993**

24 - Doanh thu		Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
- Doanh thu hoạt động xây lắp + TM		897.251.807.221	576.251.226.606
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản		13.714.890.876	81.438.741.969
- Khác		10.113.448.920	52.037.251.297
Cộng		**921.080.147.017**	**709.727.219.872**

25 - Giá vốn hàng bán		Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
- Giá vốn hoạt động xây lắp + TM		832.459.273.044	517.232.706.778
- Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà		11.093.140.450	66.895.921.570
- Khác		9.233.868.882	37.832.894.255
Cộng		**852.786.282.376**	**621.961.522.603**

26 - Doanh thu hoạt động tài chính		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		21.132.370.358	8.562.633.890
- Khác			-
Cộng		**21.132.370.358**	**8.562.633.890**

27 - Chi phí hoạt động tài chính		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
- Lãi phải trả tiền đi vay		49.476.209.895	41.671.257.338
- Chi phí khác			129.883.566
Cộng		**49.476.209.895**	**41.801.140.904**

29 - Thu nhập khác		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
- Hoàn nhập dự phòng BH công trình		5.157.029.614	760.152.626
- Thu nhập khác		2.597.270.474	4.273.418.768
Cộng		**7.754.300.088**	**5.033.571.394**

30 - Chi phí khác		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
- Các khoản bị phạt (tiền phạt chậm nộp thuế + khác)		1.483.113.363	76.558.540
- Chi phí khác		1.245.532.713	309.832.279
Cộng		**2.728.646.076**	**386.390.819**

32 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
- Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ		7.572.509.780	10.692.502.335
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm		75.645.525	68.769.410
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		**100**	**155**

Đơn vị: VND

9 - Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	*Đầu năm*	*Tăng trong kỳ*	*Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ*	*Kết chuyển giảm khác*	*Cuối quý*
- Công cụ dụng cụ	59.636.311	780.251.002		-	839.887.313
- Chi phí khác	19.625.623.685	7.569.470.910			27.195.094.595
Cộng	**19.685.259.996**	**8.349.721.912**	**-**	**-**	**28.034.981.908**

10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**61.336.918.225**	**33.178.383.007**	**18.732.469.968**	**687.075.128**	**113.934.846.328**
Tăng trong năm	**4.791.003.521**	**-**	**2.305.044.364**	**-**	**7.096.047.885**
Mua sắm	341.973.417		2.305.044.364		2.647.017.781
Tăng khác	4.449.030.104				4.449.030.104
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/9/2026	**66.127.921.746**	**33.178.383.007**	**21.037.514.332**	**687.075.128**	**121.030.894.213**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**21.799.181.633**	**31.290.552.532**	**14.987.352.121**	**687.075.128**	**68.764.161.414**
Tăng trong năm	**3.117.913.604**	**165.237.498**	**644.917.428**	**-**	**3.928.068.530**
Trích khấu hao	3.117.913.604	165.237.498	644.917.428		3.928.068.530
Chuyển từ bất động sản đầu tư					-
Tăng khác					-
Giảm trong năm	**672.581.426**	**-**	**-**	**-**	**672.581.426**
Giảm khác	672.581.426				672.581.426
Tại ngày 30/9/2026	**24.244.513.811**	**31.455.790.030**	**15.632.269.549**	**687.075.128**	**72.019.648.518**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	**39.537.736.592**	**1.887.830.475**	**3.745.117.847**	**-**	**45.170.684.914**
Tại ngày 30/9/2026	**41.883.407.935**	**1.722.592.977**	**5.405.244.783**	**-**	**49.011.245.695**

11 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: VND

Khoản mục	*Quyền sử dụng đất*	*TSCĐ vô hình khác*	*Tổng cộng*
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	-	**54.587.600**	**54.587.600**
Mua trong kỳ			
Thanh lý, nhượng bán		-	-
Tại ngày 30/9/2026	-	**54.587.600**	**54.587.600**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	-	**54.587.600**	**54.587.600**
Trích khấu hao			
Thanh lý, nhượng bán			
Tại ngày 30/9/2026	-	**54.587.600**	**54.587.600**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-
Tại ngày 30/9/2026	-	-	-

12 - BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị: VND

Khoản mục	*Số dư đầu năm*	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số dư cuối kỳ*
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà và căn hộ cho thuê	**168.963.853.863**	(4.449.030.104)		**164.514.823.759**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	-			-
- Nhà và căn hộ cho thuê	**31.866.277.202**	3.467.962.958	672.581.426	**34.661.658.734**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà và quyền sử dụng đất	**137.097.576.661**			**129.853.165.025**

15 - Chi phí chờ phân bổ dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối quý
- Công cụ dụng cụ	1.271.456.754			1.270.977.339	479.415
- Chi phí khác	-				-
Cộng	**1.271.456.754**	**-**	**-**	**1.270.977.339**	**479.415**

16 - Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lê Phúc	28.828.511.275	28.828.511.275	28.932.247.794	28.932.247.794
Công ty CP Kim loại và Công nghiệp Stavian	8.397.230.918	8.397.230.918	73.918.070.236	73.918.070.236
Công ty CP Picons VN	15.015.935.059	15.015.935.059	15.015.935.059	15.015.935.059
Các nhà cung cấp khác	442.826.770.230	442.826.770.230	408.494.949.854	408.494.949.854
Cộng	**495.068.447.482**	**495.068.447.482**	**526.361.202.943**	**526.361.202.943**

18 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
Thuế giá trị gia tăng	1.254.788.526	9.024.578.194	9.913.283.966	366.082.754
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.750.188.256	9.910.506.611	1.326.914.854	23.333.780.013
Thuế thu nhập cá nhân	1.960.023.172	901.267.555	2.116.457.354	744.833.373
Tiền phạt chậm nộp thuế và các loại thuế khác	7.499.452.810	6.496.719.569	8.589.455.949	5.406.716.430
Cộng	**25.464.452.764**	**26.333.071.929**	**21.946.112.123**	**29.851.412.570**

23 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2025	**687.694.100.000**	**73.121.759.196**	**70.379.474.239**	**1.602.255.027**	**82.116.796.051**	**16.218.808.756**	**931.133.193.269**
Tăng vốn trong kỳ	68.761.150.000	-			-		68.761.150.000
Lợi nhuận trong năm					16.588.391.794	749.321.227	17.337.713.021
Tăng khác				73.483.321			73.483.321
Giảm trong năm	-	-	-	-	**(73.328.969.816)**	**(119.493.471)**	(73.448.463.287)
Trích các quỹ					(4.025.631.102)		(4.025.631.102)
Chia/tạm ứng cổ tức					(68.761.150.000)		(68.761.150.000)
Giảm khác					(542.188.714)	(119.493.471)	(661.682.185)
Tại ngày 31/12/2025	**756.455.250.000**	**73.121.759.196**	**70.379.474.239**	**1.675.738.348**	**25.376.218.029**	**16.848.636.512**	**943.857.076.324**
Tại ngày 01/01/2026	**756.455.250.000**	**73.121.759.196**	**70.379.474.239**	**1.675.738.348**	**25.376.218.029**	**16.848.636.512**	**943.857.076.324**
Tăng trong năm	-	-	-	-	**7.572.509.780**	**450.571.189**	**8.023.080.969**
Lợi nhuận trong năm					7.572.509.780	450.571.189	8.023.080.969
Tăng khác							0
- Giảm khác					(6.865.900.926)	(12.186.063)	(6.878.086.989)
Tại ngày 30/9/2026	**756.455.250.000**	**73.121.759.196**	**70.379.474.239**	**1.675.738.348**	**26.082.826.882**	**17.287.021.638**	**945.002.070.303**

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	*Tỷ lệ %*	*Đầu năm*	*Tỷ lệ %*
- Ông Đỗ Trọng Quỳnh	39.854.120.000	5,27%	39.854.120.000	5,27%
- Công ty CP Đầu tư MST	273.548.000.000	36,16%	273.548.000.000	36,16%
- Các cổ đông khác	443.053.130.000	58,57%	443.053.130.000	58,57%
Cộng	**756.455.250.000**	**100%**	**756.455.250.000**	**100%**

* Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	-

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

	Cuối kỳ	*Năm trước*
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	756.455.250.000	687.694.100.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	756.455.250.000	687.694.100.000
- Cổ tức đã chia	-	
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-
+ từ lợi nhuận kỳ trước	-	
- Cổ tức đã chia bằng tiền		

d- Cổ tức	*Năm nay*	*Năm trước*
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:	-	
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	-	
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-

đ- Cổ phiếu	*Năm nay*	*Năm trước*
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.645.525	68.769.410
+ Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	68.769.410
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.645.525	68.769.410
+ Cổ phiếu phổ thông	75.645.525	68.769.410
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :*	10.000	10.000

31 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.062.254.008	5.519.611.512
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	276.669.778	549.205.341
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.338.923.786	6.068.816.853

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Hồng Lê	Lương Văn Hoàng	Vũ Trọng Hùng