



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25
Xây những giá trị, dựng những ước mơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ III NĂM 2026**



VINACONEX 25

Ký số bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25
Chi tiết chứng thư: UID=MST:4000378261, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
VINACONEX 25, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25, S=Đà Nẵng, C=VN
Thời gian ký: 27/10/2026, 15:49:00

Đà Nẵng, tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.428.428.695.817	1.325.697.653.154
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		50.561.453.084	50.091.738.553
1. Tiền	111	01	50.561.453.084	50.091.738.553
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		187.754.658.010	159.840.246.052
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		187.754.658.010	159.840.246.052
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
2. ngắn hạn	124			-
3. Đầu tư ngắn hạn khác	125			-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126			-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		531.761.481.886	569.670.251.936
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		451.099.475.601	482.203.496.331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		71.884.910.274	37.608.393.614
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	02	57.232.715.343	85.556.954.184
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(48.455.619.332)	(35.698.592.193)
IV. Hàng tồn kho	140		643.841.917.635	531.172.088.438
1. Hàng tồn kho	141	03	643.841.917.635	531.172.088.438
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		14.509.185.202	14.923.328.175
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	07	4.371.872.642	6.894.319.465
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		9.771.843.036	8.029.008.710
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		365.469.524	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		90.467.331.445	82.259.491.936
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.655.811.720	12.959.903.143
1. Phải thu dài hạn khác	215	02	15.655.811.720	12.959.903.143
II. Tài sản cố định	220		36.427.681.078	32.689.182.820
1. Tài sản cố định hữu hình	221	04A	10.327.248.481	13.225.236.579
Nguyên giá	222		146.587.351.975	167.928.731.011
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(136.260.103.494)	(154.703.494.432)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	04B	24.696.432.597	18.059.946.241
Nguyên giá	225		31.862.294.389	22.246.528.618
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.165.861.792)	(4.186.582.377)
3. Tài sản cố định vô hình	227	05	1.404.000.000	1.404.000.000
Nguyên giá	228		1.849.850.000	1.849.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.850.000)	(445.850.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			-
- Nguyên giá	234			-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235			-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.809.373.024	2.175.922.187
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.809.373.024	2.175.922.187
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		10.162.250.000	162.250.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		10.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	06	5.162.250.000	5.162.250.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		25.412.215.623	34.272.233.786
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	07	25.412.215.623	34.272.233.786
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.518.896.027.262	1.407.957.145.090

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.234.837.747.543	1.116.839.136.116
I. Nợ ngắn hạn	310		1.215.672.728.577	1.104.162.053.437
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		242.372.549.005	285.264.809.480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		248.727.477.655	272.415.196.232
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		24.188.859.061	188.859.061
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	08	13.283.501.426	13.106.859.855
5. Phải trả người lao động	315		47.061.293.335	49.674.599.851
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	09	13.959.329.500	21.100.423.770
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	10	180.107.417.863	171.812.293.049
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	11	433.067.128.117	279.932.818.479
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		12.665.066.819	10.426.087.864
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		240.105.796	240.105.796
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		19.165.018.966	12.677.082.679
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	11	18.302.830.100	12.266.932.400
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		862.188.866	410.150.279
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		284.058.279.719	291.118.008.974
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	12	240.000.000.000	240.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	12	240.000.000.000	240.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412	12	6.473.350.000	6.473.350.000

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415			-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	12	16.136.363.316	16.136.363.316
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	12	21.448.566.403	28.508.295.658
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		4.508.295.658	8.463.729.401
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		16.940.270.745	20.044.566.257
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.518.896.027.262	1.407.957.145.090

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026

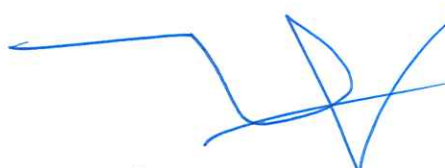
Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông



Nguyễn Văn Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13	577.704.830.728	424.295.743.209	1.494.404.375.987	1.144.800.707.986
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		577.704.830.728	424.295.743.209	1.494.404.375.987	1.144.800.707.986
3. Giá vốn hàng bán	11	14	538.652.331.397	383.674.610.152	1.374.482.428.395	1.038.303.891.943
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.052.499.331	40.621.133.057	119.921.947.592	106.496.816.043
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22		3.119.276.903	692.057.973	9.666.345.377	2.073.956.577
7. Chi phí tài chính	23		5.931.043.944	4.676.932.513	15.258.455.157	13.081.672.641
Trong đó, chi phí lãi vay	24		5.931.043.944	4.676.932.513	15.258.455.157	13.081.672.641
8. Chi phí bán hàng	25		22.547.486.924	17.146.595.293	55.657.272.802	39.671.368.383
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.159.579.657	9.841.932.170	40.762.784.641	33.735.975.304
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.533.665.709	9.647.731.054	17.909.780.369	22.081.756.292
11. Thu nhập khác	31		1.181.596.951	712.011.488	8.543.119.856	1.360.128.470
12. Chi phí khác	32		536.868.655	1.153.846.290	4.067.832.914	1.217.523.151
13. Lợi nhuận khác	40		644.728.296	(441.834.802)	4.475.286.942	142.605.319
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	15	3.178.394.005	9.205.896.252	22.385.067.311	22.224.361.611
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		692.421.506	2.277.890.263	5.444.796.566	5.068.016.296
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	16	2.485.972.499	6.928.005.989	16.940.270.745	17.156.345.315
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		104	289	706	715

Người lập

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Hoàng Thị Mỹ Nam

Nguyễn Đức Quang Thông

Nguyễn Văn Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	15	22.385.067.311	22.224.361.611
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	04	6.372.034.633	6.196.394.714
Các khoản dự phòng	03		12.757.027.139	12.620.506.644
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(9.666.345.377)	(2.073.956.577)
Chi phí đi vay	06		15.258.455.157	13.081.672.641
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		47.106.238.863	52.048.979.033
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.347.530.484	2.574.485.799
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(112.669.829.197)	(103.692.837.835)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(65.800.276.069)	(1.081.600.360)
Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		(11.382.464.986)	(4.847.771.018)
Chi phí đi vay đã trả	14		(15.258.455.157)	(13.081.672.641)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.033.500.675)	(3.997.651.082)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.543.119.856	5.472.673.948
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.067.832.914)	(5.330.069.451)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(142.215.469.795)	(71.935.463.607)
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		(633.450.837)	(3.364.815.543)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		350.000.000	1.047.338.603
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.969.439.640)	(5.965.356.397)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.027.839.811	1.833.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào Công ty con	25		(2.930.887.723)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.666.345.377	2.073.956.577
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.489.593.012)	(4.375.876.760)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		784.821.527.417	1.170.218.981.304
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(633.864.353.779)	(1.108.517.948.571)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(4.782.396.300)	(2.049.057.100)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(14.311.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		146.174.777.338	59.637.664.133
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	50		469.714.531	(16.673.676.234)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	01	50.091.738.553	29.077.569.847
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	01	50.561.453.084	12.403.893.613

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026

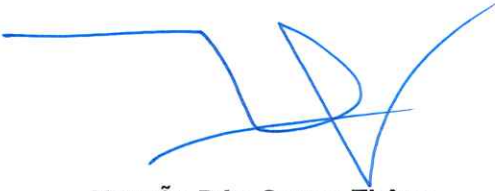
Người lập

Kế toán trưởng

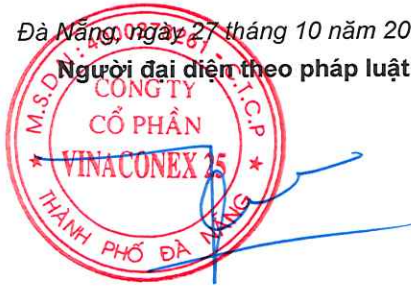
Người đại diện theo pháp luật



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông



Nguyễn Văn Trung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây lắp Vinaconex 25, thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 1786/QĐ-BXD ngày 17 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004, các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 17 số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 10 năm 2025.

Công ty niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VCC.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

- Xây lắp
- Kinh doanh vật liệu
- Kinh doanh bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế điện đến 500 KV, cấp thoát nước, các công trình kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, thi công các công trình ở ngoài nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; lắp đặt hệ thống báo cháy, phòng cháy, chữa cháy, thang máy; cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; hoạt động xây dựng chuyên dụng
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; dịch vụ phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, bốc xếp hàng hóa, kho bãi và lưu giữ hàng hóa; dịch vụ phòng chống mối mọt;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Khai thác, kinh doanh nước sạch; thoát nước và xử lý nước thải; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới bất động sản;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, lập thẩm định dự án thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, tư vấn đấu thầu, khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm, tư vấn giám sát, quản lý dự án; hoạt động kiến trúc & tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Hoạt động xây dựng khác : Trồng tu di tích; thi công, lắp đặt đường ống cho khai khoáng.
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; sửa chữa máy móc, thiết bị.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ đồ uống; đại lý du lịch; cho thuê xe có động cơ; dịch vụ vệ sinh; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; bảo dưỡng xe ô tô và xe có động cơ khác; bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động cho thuê tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Dưới 12 tháng

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh báo cáo tài chính giữa quý III năm nay và năm trước là so sánh được các chỉ tiêu theo thông tư số Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

6. Hội đồng quản trị

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch	
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026
Ông Nguyễn Anh Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

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

7. Ban kiểm soát

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

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên

8. Ban Tổng Giám đốc

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

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc

9. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Trung, Tổng Giám đốc Công ty

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty lập và trình bày báo cáo tài chính theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính 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.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản ký cược, ký quỹ.

Công nợ tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.
Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và các khoản chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng.

Dự phòng phải thu khó đòi

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

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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng cho đá vật liệu và phương pháp nhập trước, xuất trước đối với các nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ khác. 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 cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, 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 kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	Năm 2026 (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 8

Tài sản vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất không thời hạn không phải trích khấu hao, phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định chờ phân bổ. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU SỐ B09-DN

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

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 Bảng cân đối kế toán 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận lãi

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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.

Chi phí lãi vay

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH MÃ SỐ B09-DN

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

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

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

V. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 04 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi; Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 147/2016/TT-BTC (“Thông tư 147”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 11 năm 2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 08 tháng 08 năm 2019, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 48/2019/TT-BTC (“Thông tư 48”) của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Thông tư 48 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.258.436.746	1.551.361.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.303.016.338	48.540.376.688
Các khoản tương đương tiền		
Cộng	50.561.453.084	50.091.738.553

2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu người lao động	519.918.044	104.304.071
Ký cược ký quỹ	6.859.845.116	6.219.871.329
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án KĐT Thiên Ân tại Ngân hàng BIDV Q.Nam		2.203.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án KĐT Thiên Ân tại Sở kế hoạch đầu tư Quảng Nam	888.000.000	888.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Ngân Câu tại Ngân hàng Nông nghiệp Quảng Nam		
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án ĐT nhà máy VL tại cụm CN Nam Dương	1.150.000.000	1.150.000.000
- Ký quỹ Đầu tư Mỏ đất Tiên Phước TP_BS05		
- Ký cược ký quỹ khác	4.821.845.116	1.978.871.329
Các khoản chi hộ	32.327.981.914	69.088.093.741
- Ứng tiền đền bù cho dự án trường CĐYT Quảng Nam	6.175.000	6.175.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án cải thiện môi trường đô thị Tam Kỳ	290.000.800	290.000.800
- Ứng tiền đền bù cho dự án Bộ Văn hóa Thể thao	231.000.000	231.000.000
- Ứng tiền đền bù dự án KĐT Thiên Ân	9.663.900.979	41.185.466.974
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Điện Bàn	20.810.348.195	20.810.348.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

- Ứng tiền đền bù cho dự án đường 129	606.556.940	5.845.102.772
- Ứng tiền đền bù cho dự án Ngân hàng An Bình	720.000.000	720.000.000
Thu thuế TNCN		
Thu đền bù thất thoát thiết bị thi công công trình	146.511.246	128.886.246
Thu tiền điện, tiền bảo vệ thầu phụ thi công công trình Công viên phần mềm	156.713.252	156.713.252
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust CN Đà Nẵng	1.626.980.001	1.287.731.033
Lãi dự thu các Ngân hàng	3.107.686.320	1.027.839.811
Phải thu khác	12.487.079.450	7.543.514.701
Cộng	57.232.715.343	85.556.954.184
Dài hạn		
Ký cược dài hạn khác	10.460.000.000	10.460.000.000
Phải thu dài hạn khác	5.195.811.720	2.499.903.143
Cộng	15.655.811.720	12.959.903.143

3. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	18.315.342.788	15.447.672.249
Công cụ, dụng cụ	2.430.573.201	2.466.686.848
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	623.082.001.646	512.266.538.556
Thành phẩm		730.689.912
Hàng hóa	14.000.000	260.500.873
Cộng	643.841.917.635	531.172.088.438

4A. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	25.854.143.843	41.271.338.766	100.139.404.801	663.843.601	167.928.731.011
Tăng do đầu tư, mua sắm		657.000.000			657.000.000
Thanh lý nhượng bán					-
Phân loại lại					-
Giảm khác	(4.086.279.197)	(15.657.554.332)	(2.254.545.507)		(21.998.379.036)
Tại ngày 30/09/2026	21.767.864.646	26.270.784.434	97.884.859.294	663.843.601	146.587.351.975
KHẤU HAO					
Tại ngày 01/01/2026	19.748.065.478	38.914.418.312	95.736.167.041	304.843.601	154.703.494.432
Khấu hao trong kỳ	423.640.126	1.466.102.011	1.138.598.602	86.438.130	3.114.778.869
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	(4.086.279.197)	(15.217.345.103)	(2.254.545.507)		(21.558.169.807)
Tại ngày 30/09/2026	16.085.426.407	25.163.175.220	94.620.220.136	391.281.731	136.260.103.494
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/09/2026	5.682.438.239	1.107.609.214	3.264.639.158	272.561.870	10.327.248.481
Tại ngày 01/01/2026	6.106.078.365	2.356.920.454	4.403.237.760	359.000.000	13.225.236.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

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

4B. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	-	21.241.898.988	1.004.629.630	-	22.246.528.618
Tăng do đầu tư, mua sắm		4.339.154.883	6.396.981.258		10.736.136.141
Thanh lý nhượng bán					-
Phân loại lại					-
Giảm khác		(1.120.370.370)			(1.120.370.370)
Tại ngày 30/09/2026	-	24.460.683.501	7.401.610.888	-	31.862.294.389
KHẤU HAO					
Tại ngày 01/01/2026	-	3.785.960.807	400.621.570	-	4.186.582.377
Khấu hao trong kỳ		2.979.868.341	383.760.345		3.363.628.686
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác		(384.349.271)			(384.349.271)
Tại ngày 30/09/2026	-	6.381.479.877	784.381.915	-	7.165.861.792
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/09/2026	-	18.079.203.624	6.617.228.973	-	24.696.432.597
Tại ngày 01/01/2026	-	17.455.938.181	604.008.060	-	18.059.946.241

5. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm Máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Tăng do đầu tư, mua sắm	-		-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
KHẤU HAO			
Tại ngày 01/01/2026		445.850.000	445.850.000
Khấu hao trong kỳ	-		-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	-	445.850.000	445.850.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/09/2026	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Tại ngày 01/01/2026	1.404.000.000	-	1.404.000.000

6. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ góp vốn (%)	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	0,25%	162.250.000	162.250.000
Công ty TNHH MTV VLXD Vinaconex 25	100,00%	10.000.000.000	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	10%	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng		15.162.250.000	5.162.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MÃU SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.154.573.971	5.979.556.458
Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác	217.298.671	914.763.007
Cộng	4.371.872.642	6.894.319.465
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	19.972.426.601	28.249.123.635
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	5.439.789.022	6.023.110.152
Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác		
Cộng	25.412.215.623	34.272.233.786

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	6.816.281.664	4.310.798.592
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.974.514.774	7.563.218.883
Thuế thu nhập cá nhân		38.698.015
Thuế Tài nguyên	529.136.692	227.145.874
Thuế, phí, lệ phí khác	1.963.568.296	966.998.491
Cộng	13.283.501.426	13.106.859.855

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Trích trước chi phí thực hiện	13.395.038.500	20.778.444.770
Chi phí lãi vay	564.291.000	321.979.000
Cộng	13.959.329.500	21.100.423.770

10. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn		
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công		
Kinh phí công đoàn	357.235.021	338.928.306
Bảo hiểm y tế		177.317.582
Bảo hiểm xã hội	1.056.005.251	297.384.046
Bảo hiểm thất nghiệp		63.085.792
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	178.694.177.591	170.935.577.323
Cộng	180.107.417.863	171.812.293.049

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn	426.608.163.717	275.650.990.079
Nợ dài hạn đến hạn trả	6.458.964.400	4.281.828.400
Cộng	433.067.128.117	279.932.818.479

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU SỐ B09-DN

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Quảng Nam	244.010.424.726	169.943.297.339
Vay ngắn hạn NH TMCP An Bình CN Đà Nẵng	8.000.000.000	17.198.010.182
Vay ngắn hạn NH TMCP PGBank CN Đà Nẵng	25.900.000.000	13.273.250.000
Vay ngắn hạn NH TMCP SeABank CN Đà Nẵng	200.000.000	
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội CN Quảng Nam	29.651.890.880	8.197.227.087
Vay ngắn hạn NH TMCP Quốc Tế VN CN Đà Nẵng	87.658.565.246	65.326.157.205
Vay ngắn hạn NH TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng	7.200.000.000	
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Quảng Nam	23.987.282.865	1.713.048.266
Cộng	426.608.163.717	275.650.990.079

Dài hạn

Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	6.458.964.400	4.281.828.400
Cộng	6.458.964.400	4.281.828.400

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng một năm	6.458.964.400	4.281.828.400
Trong năm thứ hai	6.458.964.400	4.281.828.400
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	11.843.865.700	7.985.104.000
	24.761.794.500	16.548.760.800
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	6.458.964.400	4.281.828.400
Số phải trả sau 12 tháng	18.302.830.100	12.266.932.400

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	-	8.463.729.401
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	20.044.566.257
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2026	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	-	28.508.295.658
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	16.940.270.745
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm nay	-	-	-	-	(24.000.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	-	21.448.566.403

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MÃ SỐ B09-DN**

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

	Tỷ lệ vốn góp	Vốn đã góp tại ngày	
		30/09/2026	01/01/2025
	%	VND	VND
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	71%	170.686.000.000	170.686.000.000
Các cổ đông khác	29%	69.314.000.000	69.314.000.000
	100%	240.000.000.000	240.000.000.000

13. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	349.741.322.996	215.398.804.818
Doanh thu bất động sản		11.126.192.727
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hoá	227.963.507.732	197.770.745.664
Cộng	577.704.830.728	424.295.743.209

14. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Giá vốn các hoạt động xây lắp	343.115.157.233	242.211.157.228
Giá vốn bất động sản		11.023.130.245
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hoá	195.537.174.164	134.086.108.620
Cộng	538.652.331.397	387.320.396.093

15. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	3.178.394.005	9.205.896.252
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ		
Thu nhập chịu thuế	3.462.107.530	11.389.451.315
Từ hoạt động kinh doanh chính		
- Trong đó thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Trong đó thu nhập chịu thuế từ hoạt động động chính		
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	692.421.506	2.277.890.263
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	692.421.506	2.277.890.263

16. LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.485.972.499	6.928.005.989
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số lượng bình quân gia quyền cử số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	24.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	104	289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

17. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Cùng chung cổ đông chính
Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(Xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp/ bê tông thương phẩm	20.435.255.294	40.806.524.393
	Ứng trước tiền thi công xây lắp	22.895.120.622	29.733.845.946
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	-	-
	Ứng trước tiền thi công xây lắp	-	149.400.000
	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	5.074.114.995	6.006.727.497
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Vinaconex 25	Bán vật liệu, đá nguyên liệu	16.842.872.000	
	Mua đá phục vụ sản xuất	17.220.167.113	
	Góp vốn	10.000.000.000	

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

Các nghiệp vụ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	5.873.459.116	11.642.079.315
TỔNG CỘNG			5.873.459.116	11.642.079.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	-	447.100.074
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	-	800.964.420
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Vinaconex 25	Công ty con	Mua đá phục vụ sản xuất	4.960.010.538	
TỔNG CỘNG			4.960.010.538	1.248.064.494

Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền vật tư, thiết bị, thi công xây lắp	22.895.120.622	28.136.580.737
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước tiền thi công xây lắp	4.863.197.675	7.770.799.126
TỔNG CỘNG			27.758.318.297	35.907.379.863

Phải trả ngắn hạn khác				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phí bảo lãnh thầu xây dựng	597.908.571	394.939.390
TỔNG CỘNG			597.908.571	394.939.390

Các giao dịch với các bên liên quan khác
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

		Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Kỳ này	Kỳ trước
Tên	Chức vụ		
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	585.250.960	481.647.643
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	424.812.130	369.671.925
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	436.387.252	369.864.925
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	426.882.488	362.848.324
Ông Nguyễn Đức Quang Thông	Kế toán trưởng	446.405.056	378.641.400
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	-	-
Ông Nguyễn Anh Cường	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026)	-	-
TỔNG CỘNG		2.979.737.886	2.622.674.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

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

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

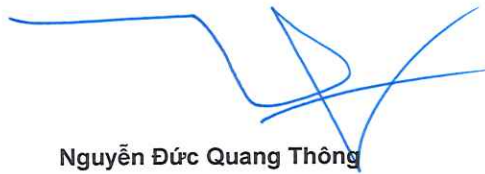
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng tại ngày 30/9/2026.

Người lập



Hoàng Thị Mỹ Nam

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Quang Thông



Đà Nẵng, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Văn Trung



Trụ sở chính:

89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường, Đà Nẵng
Điện thoại: (84-4) 236.3621632 Fax: (84-4) 236.3621638
Email: info@vinaconex25.com.vn www.vinaconex25.com.vn

Chi nhánh Quảng Nam:

350 Phan Châu Trinh, Tam Kỳ, Đà Nẵng