CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Thanh Xuân, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100105479
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-21 18:01:08
Foxit Reader Version: 9.7.0

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.269.769.241.138**	**667.216.981.224**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**31.435.659.879**	**27.927.604.002**
1. Tiền	111		31.435.659.879	16.892.267.016
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	11.035.336.986
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**28.758.863.450**	**38.004.860.825**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	28.758.863.450	38.004.860.825
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**373.849.860.330**	**397.950.651.929**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	210.615.010.389	251.015.957.151
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	25.054.658.673	29.587.505.624
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	239.769.337.846	211.537.041.893
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.06	(101.589.146.578)	(94.189.852.739)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.07	**835.724.857.479**	**203.226.279.337**
1. Hàng tồn kho	141		835.724.857.479	203.226.279.337
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		-	**107.585.131**
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	-	107.585.131
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**71.310.885.854**	**61.453.438.761**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**50.000.000**	**50.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.05	50.000.000	50.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**10.627.031.076**	**11.720.616.206**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	10.627.031.076	11.720.616.206
- Nguyên giá	*222*		*46.058.128.265*	*52.696.018.693*
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	*223*		*(35.431.097.189)*	*(40.975.402.487)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.10	**60.175.189.949**	**47.572.139.599**
- Nguyên giá	241		134.254.535.805	120.358.343.280
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(74.079.345.856)	(72.786.203.681)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.11	-	**1.667.588.219**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		200.000.000	200.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(200.000.000)	(200.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	**270**		**458.664.829**	**443.094.737**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	438.334.972	443.094.737
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.341.080.126.992**	**728.670.419.985**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.079.784.766.558**	**471.200.871.829**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.079.620.476.558**	**471.036.581.829**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	183.990.798.633	118.690.846.843
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	90.016.179.161	172.480.695.472
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	308.828.396.126	7.258.547.685
4. Phải trả người lao động	315		26.403.620.504	32.535.470.627
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	4.719.260.281	1.969.956.335
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	121.151.979.367	30.155.004.206
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	341.286.902.295	105.174.847.611
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		3.040.972.390	1.900.423.249
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		182.367.801	870.789.801
II. Nợ dài hạn	**330**		**164.290.000**	**164.290.000**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	164.290.000	164.290.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.18	**261.295.360.434**	**257.469.548.156**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		86.000.164	86.000.164
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.020.770.628	70.020.770.628
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.188.589.642	67.362.777.364
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		*67.362.777.364*	*61.300.276.403*
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		*3.825.812.278*	*6.062.500.961*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.341.080.126.992**	**728.670.419.985**

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thụy Phương	Nguyễn Văn Hà	Hoàng Văn Trình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	214.452.170.162	60.786.198.676	618.143.830.937	334.397.094.424
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		214.452.170.162	60.786.198.676	618.143.830.937	334.397.094.424
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	199.091.876.547	55.515.752.134	583.104.544.206	314.588.534.552
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.360.293.615	5.270.446.542	35.039.286.731	19.808.559.872
6. Lãi (lỗ) của hoạt động thanh lý BĐS đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	429.745.740	248.054.212	1.720.852.156	492.967.452
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	4.023.359.229	1.728.753.447	9.949.548.512	6.890.305.103
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		4.023.205.208	1.728.753.447	9.949.394.491	6.890.305.103
9. Chi phí bán hàng	25		670.066.747	0	1.151.599.141	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	8.315.936.516	2.182.451.419	18.946.915.327	8.084.667.047
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.780.676.863	1.607.295.888	6.712.075.907	5.326.555.174
12. Thu nhập khác	31	VI.5				
13. Chi phí khác	32	VI.6	39.066.910	175.513.320	907.823.535	307.957.685
14. Lợi nhuận khác	40		-39.066.910	-175.513.320	-907.823.535	-307.957.685
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.741.609.953	1.431.782.568	5.804.252.372	5.018.597.489
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	841.807.013	436.063.149	1.998.769.951	1.652.570.639
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		53.452.844	-	(20.329.857)	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.846.350.096	995.719.419	3.825.812.278	3.366.026.850
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	154	83	319	281

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thụy Phương	Nguyễn Văn Hà	Hoàng Văn Trình

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	***5.804.252.372***	***5.018.597.489***
2. Điều chỉnh cho các khoản		***19.155.266.641***	***9.031.191.847***
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	1.764.797.552	2.063.977.362
- Các khoản dự phòng		8.539.842.980	569.876.834
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	112.728	(459.176)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.098.881.110)	(492.508.276)
- Chi phí lãi vay	06	9.949.394.491	6.890.305.103
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	***24.959.519.013***	***14.049.789.336***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	16.809.082.891	(78.834.909.104)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(632.498.578.142)	49.462.468.845
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	372.205.502.115	143.131.100.387
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	4.759.765	2.227.633.843
- Tiền lãi vay đã trả	14	(7.778.135.901)	(7.020.414.127)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.355.817.752)	(2.575.810.172)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(688.422.000)	(427.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	***(231.342.090.011)***	***120.012.859.008***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(13.896.192.525)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(55.428.457.707)	(18.040.888.717)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	66.342.043.301	17.600.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.720.810.863	575.861.204
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(1.261.796.068)***	***134.972.487***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	509.361.538.601	159.171.266.321
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(273.249.483.917)	(257.662.377.769)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(45.139.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	***236.112.054.684***	***(98.536.250.648)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	**3.508.168.605**	**21.611.580.847**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	**27.927.604.002**	**427.854.451**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(112.728)	459.176
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	**31.435.659.879**	**22.039.894.474**

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thụy Phương	Nguyễn Văn Hà	Hoàng Văn Trình

M.S.D.N: 0100105477 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh 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 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2003, thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 là 120.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 308 người (31 tháng 12 năm 2025: 128).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;

Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;

Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;

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 khách sạn du lịch lữ hành;

Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;

Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;

Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;

Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;

Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;

Thi công xây dựng cầu, đường;

Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;

Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;

Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;

Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hoá;

Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;

Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng; giàn giáo cốp pha;

Kinh doanh tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không còn đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là "đ"; ký hiệu quốc tế là "VND").

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

2. Nguyên tắc kế toán phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ là của các công trình xây lắp, xây dựng do Công ty thực hiện và của các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty là chủ đầu tư bao gồm các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí sản xuất chung được tập hợp theo từng công trình và dự án tương ứng với phần khối lượng thực hiện chưa được nghiệm thu hoặc diện tích bất động sản chưa bán cho khách hàng.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc :	3 – 50 năm
Phương tiện vận tải :	4 – 6 năm
Máy móc thiết bị :	4 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý :	3 – 6 năm

5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;

- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ…

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao ủi 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

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.

b. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể 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 thưởng 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 nghiệp 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.

c. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

d. Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

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 tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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 ngiệp 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.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

a. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban

đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

b. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

Đơn vị tính: đồng

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	696.984.135	774.647.955
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.738.675.744	16.117.619.061
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	11.035.336.986
Cộng	**31.435.659.879**	**27.927.604.002**

2 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng)	28.758.863.450	28.758.863.450	38.004.860.825	38.004.860.825
Cộng	**28.758.863.450**	**28.758.863.450**	**38.004.860.825**	**38.004.860.825**

3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
a) Phải thu khách hàng	187.248.783.390	231.671.260.426
- Công ty CP KCN Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	*15.361.518.466*	*21.303.430.269*
- Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng Tân Hưng	*69.879.008.960*	*31.575.803.080*
- Công ty CP KD Bất Động Sản NC HOME	*7.240.692.300*	-
- Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến	*20.742.245.913*	-
- Công ty CP bệnh viện Thanh Xuân	*11.503.725.943*	*23.236.578.170*
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*62.521.591.808*	*155.555.448.907*
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	23.366.226.999	19.344.696.725
- TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	*16.145.189.527*	*12.123.659.253*
- Công ty Cổ phần Vimeco	*6.154.899.472*	*6.154.899.472*
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	*1.066.138.000*	*1.066.138.000*
Cộng	**210.615.010.389**	**251.015.957.151**

4 . Trả trước người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
a) Trả trước cho người bán	25.054.658.673	29.587.505.624
- Công ty CP Kiến trúc XD và TM Hương Giang	*3.491.124.324*	
- Công ty TNHH ĐT và PT Vượng Phát Việt Nam	*1.733.445.681*	
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	*1.801.291.220*	*1.801.291.220*
- Công ty TNHH XNK Nội Thất MIAMI	*1.133.518.018*	
- Trả trước cho người bán khác	*16.895.279.430*	*27.786.214.404*
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	**25.054.658.673**	**29.587.505.624**

5 . Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**239.769.337.846**	**(68.167.673.515)**	**211.537.041.893**	**(61.580.757.678)**
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công (*)	189.593.046.344	(64.824.651.119)	191.548.933.753	(58.669.406.281)
- Tạm ứng cho các cá nhân	47.578.158.413	*(1.283.022.396)*	17.857.714.576	*(851.351.397)*
- Phải thu khác	302.668.828	*(60.000.000)*	129.393.564	*(60.000.000)*
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.295.464.261	(2.000.000.000)	2.001.000.000	*(2.000.000.000)*
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	-	-
b, Dài hạn	**50.000.000**	-	**50.000.000**	-

Ký cược, ký quỹ dài hạn	50.000.000	-	50.000.000	-
Cộng	**239.819.337.846**	**(68.167.673.515)**	**211.587.041.893**	**(61.580.757.678)**

(*) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản ứng trước cho các Chủ nhiệm công trình của Công ty, dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa Chủ nhiệm và Công ty, liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản tạm ứng này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

6 . Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Chi tiết tại Phụ lục 01)

7 . Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	745.005.699.344	-	93.400.277.658	-
Thành phẩm	90.719.158.135	-	109.826.001.679	-
Cộng	**835.724.857.479**	-	**203.226.279.337**	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các Chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư lớn như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
- BP02A - Thi công hầm và thân khối CT Bệnh Viện Thanh Xuân (HĐ 0207/2025/HĐTC-BVTX)	23.112.074.410	5.712.205.010
-Thi công k.cấu, h.thiện nhà liền kề D/A Lê Hồ Hà Nam (HĐ 0106/2025/HĐ-XD/HT-VC1)	24.245.712.642	18.907.132.661
- Khu Đô Thị 13 - Bắc Giang	17.665.786.020	
- Nhà D9 GĐ2	636.518.617.716	
- Gói thầu 02 - KDT Nam An Khánh (HĐ 78-2025/HDXD)	24.120.248.834	16.802.738.354
- Các dự án khác	19.343.259.722	51.978.201.633
Cộng	**745.005.699.344**	**93.400.277.658**

8 . Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
a, Ngắn hạn	-	-
b, Dài hạn	**438.334.972**	**443.094.737**
Thiết bị quản lý VP chờ phân bổ	344.189.353	316.604.371
Vật tư luân chuyển	36.166.666	
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	57.978.953	126.490.366
Cộng	**438.334.972**	**443.094.737**

9 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	19.072.968.718	31.211.309.727	2.077.069.101	334.671.147	52.696.018.693
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	*6.637.890.428*	-	-	-	6.637.890.428
Giảm khác	*6.637.890.428*		-	-	*6.637.890.428*
Số dư cuối năm	12.435.078.290	31.211.309.727	2.077.069.101	334.671.147	46.058.128.265
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	7.942.754.013	31.211.309.727	1.486.667.600	334.671.147	40.975.402.487
Số tăng trong năm	314.477.874	-	157.177.503	-	471.655.377
Khấu hao trong năm	*314.477.874*		*157.177.503*		*471.655.377*

Số giảm trong năm	6.015.960.675	-	-	-	6.015.960.675
Giảm khác	*6.015.960.675*	-		-	*6.015.960.675*
Số dư cuối năm	2.241.271.212	31.211.309.727	1.643.845.103	334.671.147	35.431.097.189
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.130.214.705	-	590.401.501	-	11.720.616.206
Tại ngày cuối năm	10.193.807.078	-	433.223.998	-	10.627.031.076

Trong đó:

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại 30/09/2026 đã dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay: 10.627.031.076

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 30/09/2026 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 33.417.411.100

10 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**120.358.343.280**	**13.896.192.525**	-	**134.254.535.805**
- Nhà cửa	120.358.343.280	13.896.192.525	-	134.254.535.805
Giá trị hao mòn lũy kế	**72.786.203.681**	**1.293.142.175**	-	**74.079.345.856**
- Nhà cửa	72.786.203.681	1.293.142.175	-	74.079.345.856
Giá trị còn lại	**47.572.139.599**	-	-	**60.175.189.949**
- Nhà cửa	47.572.139.599			60.175.189.949

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, giá trị tạm tính của Tầng hầm và khu nhà D, E dự án Khu văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm sau quyết toán và 02 căn shop house tại DA sunshine City.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Giá trị còn lại của BĐSĐT tại 30/09/2026 đã dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay: 23.086.872.728 đồng (tại ngày 01/01/2026: 23.618.284.118 đồng)

Nguyên giá BĐSĐT tại 30/09/2026 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 52,063,789,385 đồng (tại ngày 01/01/2026 52.063.789.385 đồng

11 . Đầu tư tài chính dài hạn

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập Khẩu Thương mại Việt Nam	200.000.000	(200.000.000)		200.000.000	(200.000.000)	
Cộng	**200.000.000**	**(200.000.000)**		**200.000.000**	**(200.000.000)**	

12 . Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	167.807.468.726	167.807.468.726	110.874.613.346	110.874.613.346
- Công ty CP Xây dựng 179	*63.397.380.640*	*63.397.380.640*	*31.440.139.640*	*31.440.139.640*
- Công ty TNHH TM và ĐT XD Vạn Thành Phát	*6.745.005.639*	*6.745.005.639*	-	-
- Công ty CP thép và thương mại Hà Nội	*7.473.560.545*	*7.473.560.545*	*3.844.191.683*	*3.844.191.683*

- Công ty CP xây lắp Thái An	*10.900.926.991*	*10.900.926.991*		
- Công ty TNHH thương mại và DV xây dựng Minh Thành	*5.893.139.000*	*5.893.139.000*		
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	*73.397.455.911*	*73.397.455.911*	*75.590.282.023*	*75.590.282.023*
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	16.183.329.907	16.183.329.907	7.816.233.497	7.816.233.497
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	*13.344.328.130*	*13.344.328.130*	*4.596.320.618*	*4.596.320.618*
- Công ty Cổ phần Vimeco	*2.839.001.777*	*2.839.001.777*	*2.839.843.894*	*2.839.843.894*
- Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất	-	-	*370.688.830*	*370.688.830*
- Công ty cổ phần Vinaconex 25		-	*9.380.155*	*9.380.155*
Cộng	**183.990.798.633**	**183.990.798.633**	**118.690.846.843**	**118.690.846.843**

13 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	89.356.570.364	171.821.086.675
- Công ty cổ phần bệnh viện thanh xuân	32.842.530.906	34.824.000.000
- CN Hà Tây - CTCP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	17.804.900.085	39.457.287.372
- Công ty CP PT khu công nghiệp Việt Hưng	22.593.593.408	
- Khách hàng khác	16.115.545.965	97.539.799.303
b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	659.608.797	659.608.797
- Tổng công ty cổ phần XNK xây dựng Việt Nam	*659.608.797*	*659.608.797*
Cộng	**90.016.179.161**	**172.480.695.472**

14 . Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
a. Các khoản phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	107.585.131	107.585.131		-
Cộng	**107.585.131**	**107.585.131**	-	-
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.145.048.643	9.062.807.008	5.060.046.863	7.147.808.788
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.237.564.279	1.998.769.951	4.355.817.752	880.516.478
Thuế thu nhập cá nhân	234.575.021	284.106.262	435.697.866	82.983.417
Tiền thuê đất, thuế nhà đất		- 600.383.820.269	299.666.732.826	300.717.087.443
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	641.359.742	178.689.342	820.049.084	-
Cộng	**7.258.547.685**	**611.908.192.832**	**310.338.344.391**	**308.828.396.126**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Trích trước chi phí lãi vay của quỹ bảo trì tòa nhà Vinaconex	102.511.314	119.239.824
- Trích trước chi phí lãi vay	2.672.773.672	484.786.572
- Trích trước chi phí thi công các công trình	1.943.975.295	1.365.929.939
Cộng	**4.719.260.281**	**1.969.956.335**

16 . Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Phải trả ngắn hạn khác	**121.151.979.367**	**30.155.004.206**
- Kinh phí công đoàn	228.243.813	389.396.761

- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	604.207.912	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	20.980.378.846	25.211.322.958
+ Phải trả các đội xây dựng	*4.003.375.160*	*6.476.708.867*
+ Kinh phí bảo trì	*5.247.105.285*	*4.500.497.019*
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	*11.729.898.401*	*14.234.117.072*
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	326.160.000	339.960.000
- Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	99.012.988.796	4.214.324.487
+ Khoản hỗ trợ hoạt động phải trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	*4.317.432.942*	*4.214.324.487*
+ Ứng trước theo thỏa thuận hợp tác	*94.695.555.854*	
b. Dài hạn	**164.290.000**	**164.290.000**
- Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	164.290.000	164.290.000
Cộng	**121.316.269.367**	**30.319.294.206**

17 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30/09/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2026
18.1 Vay ngắn hạn	**341.286.902.295**	**509.361.538.601**	**273.249.483.917**	**105.174.847.611**
a, Vay ngắn hạn	131.286.902.295	299.361.538.601	273.249.483.917	105.174.847.611
Ngân hàng (*)	131.286.902.295	299.361.538.601	273.249.483.917	105.174.847.611
Vay cá nhân	210.000.000.000	210.000.000.000		
18.2 Số có khả năng trả nợ	**341.286.902.295**			**105.174.847.611**
a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	341.286.902.295	-	-	105.174.847.611
Vay ngắn hạn	341.286.902.295			105.174.847.611

Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay ngắn hạn:

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản vay Ngân hàng có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 8,9% và 9%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định, bất động sản đầu tư và khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn của Công ty

18 . Vốn chủ sở hữu

18.1. Bảng thuyết minh biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại Phụ lục 02)

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2026	01/01/2026
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	66.162.160.000	66.162.160.000
Công ty cổ phần HIPT	6.010.000.000	6.010.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	47.827.840.000	47.827.840.000
Cộng	**120.000.000.000**	**120.000.000.000**

18.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000

18.4. Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	12.000.000	12.000.000

- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

19 . Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán	30/09/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại		
- USD	*480,81*	*500,61*

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: Đồng

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu hoạt động xây lắp	196.974.062.128	54.605.871.112
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.297.773.088	3.804.029.774
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	13.180.334.946	2.376.297.790
- Doanh thu hoạt động khác	-	-
Cộng	**214.452.170.162**	**60.786.198.676**
(*)Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan	***9.936.260.615***	***(424.128.247)***
- Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam	*9.936.260.615*	
- Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng		*(424.128.247)*
Cộng	**9.936.260.615**	**-424.128.247**

2 . Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	187.241.413.736	52.038.881.054
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	810.403.746	1.291.528.612
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	11.040.059.065	2.185.342.468
- Giá vốn hoạt động khác	-	-
Cộng	**199.091.876.547**	**55.515.752.134**

3 . Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	429.704.447	247.887.224
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	41.293	166.988
Cộng	**429.745.740**	**248.054.212**

4 . Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	4.023.205.208	1.728.753.447
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	154.021	-
Cộng	**4.023.359.229**	**1.728.753.447**

5 . Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập khác	-	-
Cộng	-	-

6 . Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
- Các khoản phạt vi phạm hành chính, pháp luật thuế	39.066.910	175.513.320
- Chi phí khác		-

Cộng	**39.066.910**	**175.513.320**

7 . Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	1.836.450.161	1.292.320.829
- Chi phí khấu hao	131.007.981	163.959.948
- Chi phí dự phòng	5.299.366.341	252.835.574
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	435.700.430	55.250.621
- Chi phí bằng tiền khác	613.411.603	418.084.447
Cộng	**8.315.936.516**	**2.182.451.419**

8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
a. Lợi nhuận trước thuế	2.741.609.953	1.431.782.568
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	1.734.689.332	748.533.174
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.734.689.332	748.533.174
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	*195.000.000*	*225.000.000*
+ Chi phí không được trừ	*39.066.910*	*175.513.320*
+ Khác	*1.500.622.422*	*348.019.854*
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	4.476.299.285	2.180.315.742
d. Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
e. Chi phí thuế TNDN phải nộp{(c) *(d)}	**895.259.857**	**436.063.149**

9 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.846.350.096	995.719.419
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**154**	**83**

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ Khen thưởng, phúc lợi do Đại hội đồng Cổ đông chưa Quyết định tỷ lệ trích và các quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi thì lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	132.124.815.918	99.025.382.388
Chi phí nhân công	60.852.966.489	12.637.165.216
Chi phí khấu hao tài sản cố định	602.346.537	687.992.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.279.398.119	1.039.714.830
Chi phí dự phòng	5.299.366.341	252.835.574
Chi phí khác bằng tiền	616.502.273.675	11.468.240.937
Cộng	**819.661.167.079**	**125.111.331.399**

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

3 . **Thông tin về các bên liên quan**

3.1 Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty
Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất	Cùng Tổng Công ty
Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng	Cùng Tổng Công ty

3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

TT	Các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
	a, Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ		
1	Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.936.260.615	-
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng	-	(424.128.247)
	Mua hàng hóa dịch vụ		
1	Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	19.534.663.549	-
2	Công ty Cổ phần Vimeco	3.073.988	

3.3 Số dư với các bên liên quan:

TT	Các bên liên quan	30/09/2026	01/01/2026
	a, Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	16.145.189.527	12.123.659.253
2	Công ty Cổ phần Vimeco	6.154.899.472	6.154.899.472
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
	b, Phải trả người bán ngắn hạn		
1	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.344.328.130	4.596.320.618
2	Công ty Cổ phần Vimeco	2.839.001.777	2.839.843.894
3	Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất	-	370.688.830
4	Công ty cổ phần Vinaconex 25	-	9.380.155
	c, Phải trả ngắn hạn khác		
1	TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	99.012.988.796	4.214.324.487

3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong quý 3 năm 2026:

	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch HĐQT	45.000.000	45.000.000
Nguyễn Minh Thắng	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Hoàng Thiệu Báo	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Hoàng Văn Trình	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	236.700.000	236.700.000
Đỗ Lê Tân	Phó Tổng giám đốc	143.100.000	143.100.000
Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng giám đốc	143.100.000	143.100.000
Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000

Chu Quang Minh	Thành viên Ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
	Cộng	**672.900.000**	**672.900.000**

4 . **Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

5 . **Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thụy Phương	Nguyễn Văn Hà	Hoàng Văn Trình

M.S.D.N: 0100105479 - C.T.
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phụ lục 01: Dự phòng phải thu khó đòi

Đơn vị tính: đồng

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**210.615.010.389**	**(29.065.609.923)**	**181.549.400.466**	**251.015.957.151**	**(28.255.451.921)**	**222.760.505.230**
- Bệnh viện nội tiết TW	4.210.412.612	(1.263.123.784)	2.947.288.828	7.013.433.348	(2.820.906.983)	4.192.526.365
- CN Hà Tây - CTCP Tập đoàn Nam Cường			-	35.412.016.769	(4.260.171.975)	31.151.844.794
- Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam	16.145.189.527	(6.661.045.075)	9.484.144.452	12.123.659.253	(3.255.000.274)	8.868.658.979
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.154.899.472	(3.315.897.695)	2.839.001.777	6.154.899.472	(3.315.897.695)	2.839.001.777
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	(1.066.138.000)	-	1.066.138.000	(1.066.138.000)	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Syrena	5.158.046.895	(1.275.283.405)	3.882.763.490	5.158.046.895	(1.275.283.405)	3.882.763.490
- Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	6.360.512.814	(2.587.795.709)	3.772.717.105	6.360.512.814	(2.587.795.709)	3.772.717.105
- Đối tượng khác	171.519.811.069	(12.896.326.255)	158.623.484.814	177.727.250.600	(9.674.257.880)	168.052.992.720
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	(1.801.291.220)	-	1.801.291.220	(1.801.291.220)	-
- Đối tượng khác	23.253.367.453	(2.554.571.920)		27.786.214.404	(2.552.351.920)	
Phải thu ngắn hạn khác						
- Tạm ứng cho các đội xây dựng	189.593.046.344	(64.824.651.119)	124.768.395.225	191.548.933.753	(58.669.406.281)	132.879.527.472
- Tạm ứng cho các cá nhân	47.578.158.413	(1.283.022.396)	46.295.136.017	17.857.714.576	(851.351.397)	17.006.363.179
- Phải thu khác	302.668.828	(60.000.000)	242.668.828	129.393.564	(60.000.000)	69.393.564
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.295.464.261	(2.000.000.000)	295.464.261	2.001.000.000	(2.000.000.000)	1.000.000
Cộng	**475.439.006.908**	**(101.589.146.578)**	**353.151.064.797**	**492.140.504.668**	**(94.189.852.739)**	**372.716.789.445**

Phụ lục số 02: Bảng thuyết minh biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2025	**120.000.000.000**	**86.000.164**	**70.020.770.628**	**61.300.276.403**	**251.407.047.195**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	3.366.026.850	3.366.026.850
Lãi trong năm	-	-	-	*3.366.026.850*	*3.366.026.850*
Tăng khác		-			-
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-		-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-		-
Số dư tại 30/09/2025	**120.000.000.000**	**86.000.164**	**70.020.770.628**	**64.666.303.253**	**254.773.074.045**
Số dư tại 01/01/2026	**120.000.000.000**	**86.000.164**	**70.020.770.628**	**67.362.777.364**	**257.469.548.156**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	3.825.812.278	3.825.812.278
Lãi trong năm	-	-	-	*3.825.812.278*	*3.825.812.278*
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ			-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**120.000.000.000**	**86.000.164**	**70.020.770.628**	**71.188.589.642**	**261.295.360.434**