TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3 NĂM 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**16.729.186.741.466**	**19.094.402.080.876**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**1.169.813.854.468**	**1.404.876.986.310**
1.	Tiền	111		999.593.272.277	1.099.676.986.310
2.	Các khoản tương đương tiền	112		170.220.582.191	305.200.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**6.801.446.973.341**	**9.468.592.405.027**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		93.147.180.000	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.851.620.000)	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	6.926.328.518.771	9.639.364.828.483
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	9	(218.292.606.547)	(219.366.981.303)
5.	Đầu tư ngắn hạn khác	125		42.058.227.195	81.609.118.743
6.	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		(26.942.726.078)	(33.014.560.896)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**4.196.871.278.726**	**3.723.080.866.008**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.986.282.874.496	1.993.297.993.022
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.497.484.833.955	1.379.953.044.016
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	913.651.448.192	547.743.175.275
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(200.547.877.917)	(197.913.346.305)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**4.038.673.254.806**	**4.119.517.939.343**
1.	Hàng tồn kho	141		4.038.673.254.806	4.119.517.939.343
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**522.381.380.125**	**378.333.884.188**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		6.537.330.833	4.472.838.808
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		301.344.359.289	274.691.718.951
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	11	10.193.939.769	12.666.300.679
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165		204.305.750.234	86.503.025.750
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**7.321.958.301.297**	**7.042.364.554.418**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**			**6.947.635.384**
1.	Phải thu dài hạn khác	215		-	6.947.635.384
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**227.875.451.566**	**257.369.563.359**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	186.947.718.826	209.435.268.389
	- Nguyên giá	*222*		*497.891.880.889*	*485.650.292.478*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(310.944.162.063)*	*(276.215.024.089)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		38.861.818.365	47.934.294.970
	- Nguyên giá	*225*		*85.344.745.474*	*84.880.745.474*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(46.482.927.109)*	*(36.946.450.504)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227		2.065.914.375	-
	- Nguyên giá	*228*		*2.287.150.000*	*177.280.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(221.235.625)*	*(177.280.000)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**13**	**139.431.921.912**	**147.129.575.112**
	- Nguyên giá	*241*		*498.145.282.570*	*498.145.282.570*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(358.713.360.658)*	*(351.015.707.458)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**1.301.758.781.781**	**1.051.048.483.639**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	251		98.401.738.504	96.289.306.652
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	1.203.357.043.277	954.759.176.987
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5**	**5.606.313.780.626**	**5.545.289.508.295**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		3.884.948.732.749	5.116.198.732.749
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.988.141.363.517	856.627.505.517
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		415.255.265.065	271.285.759.211
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(730.510.040.330)	(702.418.654.110)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		48.478.459.625	3.596.164.928
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**46.578.365.412**	**34.579.788.629**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		33.983.511.208	27.984.435.303
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		12.594.854.204	6.595.353.326
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**280**		**24.051.145.042.763**	**26.136.766.635.294**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**13.809.600.586.931**	**16.076.431.945.481**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**12.553.731.116.723**	**14.611.642.811.157**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	2.241.160.979.332	2.524.980.014.124
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	2.399.194.786.639	2.990.384.963.658
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.392.969.994	3.236.542.994
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	94.388.090.248	783.198.560.406
5.	Phải trả người lao động	315		150.298.724.621	153.042.327.405
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	1.005.857.960.028	760.724.718.301
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	18	17.721.971.429	19.583.683.741
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	20	1.231.647.229.507	1.135.099.129.206
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	5.274.650.414.905	6.111.924.430.593
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		78.420.390.177	72.470.840.886
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		56.997.599.843	56.997.599.843
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.255.869.470.208**	**1.464.789.134.324**
1.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	18	507.182.978.703	435.329.972.104
2.	Phải trả dài hạn khác	338	20	235.769.950.000	188.296.000.000
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	505.546.230.642	841.163.162.220
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		7.370.310.863	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**21**	**10.241.544.455.832**	**10.060.334.689.813**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.981.762.450.000	6.464.683.360.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*6.981.762.450.000*	*6.464.683.360.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		16.282.327.575	16.282.327.575
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	414		86.410.010.285	86.410.010.285
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.157.089.667.972	3.492.958.991.953
	- Lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*2.458.705.233.153*	39.665.674.871
	- Kỳ này	*420b*		*698.384.434.819*	3.453.293.317.082
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**24.051.145.042.763**	**26.136.766.635.294**

Nguyễn Thị Hưng Hoa	**Nguyễn Thị Thúy Hồng**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**
		Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị: VNĐ

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
				Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**23**	**1.872.517.238.408**	**2.903.896.606.901**	**6.132.822.798.565**	**7.473.528.883.115**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**1.872.517.238.408**	**2.903.896.606.901**	**6.132.822.798.565**	**7.473.528.883.115**
3.	Giá vốn hàng bán	11	24	(1.757.384.132.704)	(2.797.730.974.427)	(5.908.208.871.969)	(7.178.159.897.375)
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**115.133.105.704**	**106.165.632.474**	**224.613.926.596**	**295.368.985.740**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	400.537.187.082	3.820.719.729.348	1.048.265.942.205	4.251.694.274.118
6.	Chi phí tài chính	23	26	(115.537.698.779)	(120.429.332.903)	(336.731.909.870)	(252.267.467.373)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		(100.332.883.636)	*(58.380.145.440)*	(292.229.118.493)	(143.521.519.709)
7.	Chi phí bán hàng	25		5.963.203.766	*(162.580.456)*	(41.760.399.697)	(16.249.458.100)
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	(49.747.669.482)	(27.862.778.729)	(146.300.720.742)	(122.111.028.120)
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**356.348.128.291**	**3.778.430.669.734**	**748.086.838.492**	**4.156.435.306.265**
10.	Thu nhập khác	31	28	14.898.898.466	765.434.738	45.195.235.674	1.798.706.777
11.	Chi phí khác	32	28	(1.023.312.502)	(3.436.590.784)	(3.687.446.764)	(3.697.752.508)
12.	**Lợi nhuận/(lỗ) khác**	**40**		**13.875.585.964**	**(2.671.156.046)**	**41.507.788.910**	**(1.899.045.731)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**370.223.714.255**	**3.775.759.513.688**	**789.594.627.402**	**4.154.536.260.534**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	(35.055.928.676)	(755.300.534.390)	(97.209.693.461)	(763.649.534.932)
15.	Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	5.999.500.878	(4.951.188.745)
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**335.167.785.579**	**3.020.458.979.298**	**698.384.434.819**	**3.385.935.536.857**

Nguyễn Thị Hưng Hoa	**Nguyễn Thị Thúy Hồng**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**
		Ngày 29 tháng 10 năm 2026

M.S.D.N: 0100105616 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị: VNĐ

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***789.594.627.402***	***4.154.536.260.534***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao TSCĐ hữu hình, đầu tư tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02	55.108.509.495	49.625.896.727
	Các khoản dự phòng	03	51.751.188.412	55.703.915.395
	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.042.686.744)	(2.298.425.666)
	Lãi từ hoạt động đầu tư tài chính	05	(971.919.350.608)	(4.246.468.254.732)
	Chi phí đi vay	06	280.955.343.872	143.521.519.709
	Các khoản điều chỉnh khác	07		
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***204.447.631.829***	***154.620.911.967***
	Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(966.899.631.092)	(1.573.691.601.266)
	Tăng/giảm hàng tồn kho	10	78.732.252.685	(670.929.644.787)
	Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(592.985.101.273)	(144.117.998.909)
	Tăng chi phí chờ phân bổ	12	(8.063.567.930)	(6.358.180.431)
	Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(93.147.180.000)	
	Chi phí đi vay đã trả	14	(210.956.226.488)	(116.388.512.656)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(786.871.174.981)	(63.981.147.262)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(1.086.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(2.375.742.997.250)***	***(2.421.932.173.344)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(162.747.610.430)	(87.798.554.227)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.291.090.909	1.799.520.202
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.786.781.994.098)	(7.220.540.613.078)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.152.123.607.912	2.580.955.726.578
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(928.411.964.124)	(130.516.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	986.209.050.000	5.343.035.060.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.568.938.562.317	728.189.087.846
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***3.830.620.742.486***	***1.215.124.227.321***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
III	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	5.131.658.418.117	6.250.955.132.744
2.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.289.660.038.359)	(4.748.693.848.428)
3	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(14.889.327.024)	(14.889.327.024)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(517.018.241.800)	(467.814.360.680)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(1.689.909.189.066)***	***1.019.557.596.612***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(235.031.443.830)**	**(187.250.349.411)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.404.876.986.310**	**1.795.763.248.336**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	(31.688.012)	48.080.433
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**1.169.813.854.468**	**1.608.560.979.358**

Nguyễn Thị Hưng Hoa	**Nguyễn Thị Thúy Hồng**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 được cấp ngày 11 tháng 08 năm 2026.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng, thành phố Hà Nội. Việt Nam.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là VCG.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tổng Công ty có 09 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Ban Quản lý Dự án 1;
6. Ban Quản lý Dự án 2;
7. Ban Quản lý Dự án 3;
8. Ban Quản lý dự án Đầu tư Đông Bắc;
9. Ban Quản lý dự án Thăng Long.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3/năm 2026, báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 3/năm 2026 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2026

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Quý 3 năm 2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu doanh nghiệp được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Bộ Tài chính về "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, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi.

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 xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.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 Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng 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 kỳ kế toán.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc, thiết bị	3 - 12
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 6
Tài sản khác	2 - 6

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

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 4 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10-50

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí lán trại và giá trị một số công cụ, dụng cụ loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng 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 Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

(a) Tổng 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) Tổng 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) Tổng 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.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

(b) Tổng 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;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm 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; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng.

Lãi tiền gửi

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

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

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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 đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối

dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 Báo cáo tình hình tài chính Quý 3/2026. 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 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 Tổng 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 Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.915.272.826	4.657.817.352
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	997.677.999.451	1.095.019.168.958
Các khoản tương đương tiền (i)	170.220.582.191	305.200.000.000
	1.169.813.854.468	**1.404.876.986.310**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	997.677.999.451	1.095.019.168.958
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*584.708.464.083*	*845.460.019.288*
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*147.811.836.898*	*58.935.846.186*
- Ngân hàng khác	*265.157.698.470*	*190.623.303.484*
Các khoản tương đương tiền	170.220.582.191	305.200.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*170.000.000.000*	*305.200.000.000*
- Ngân hàng khác	*220.582.191*	

(i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các Ngân hàng thương mại.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**6.926.328.518.771**	**6.926.328.518.771**	**9.639.364.828.483**	**9.639.364.828.483**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	***567.000.000.000***	***567.000.000.000***	***2.280.597.086.257***	***2.280.597.086.257***
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	120.000.000.000	120.000.000.000	775.000.000.000	775.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	299.000.000.000	299.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	37.000.000.000	37.000.000.000	447.000.000.000	447.000.000.000
Công ty tài chính tổng hợp cổ phần điện lực	-	-	190.000.000.000	190.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài gòn thương tín	70.000.000.000	70.000.000.000	250.597.086.257	250.597.086.257
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	100.000.000.000	100.000.000.000		
Các đối tượng khác	80.000.000.000	80.000.000.000	319.000.000.000	319.000.000.000
- Công ty CP đầu tư và phát triển du lịch ITC - Hợp đồng hợp tác đầu tư	***343.945.557.367***	***343.945.557.367***	***888.843.274.909***	***888.843.274.909***
- Cho vay (ii)	***5.816.796.208.486***	***5.816.796.208.486***	***6.198.525.008.445***	***6.198.525.008.445***
Công ty TNHH Đầu tư và tư vấn Quản lý Biển Đông	1.400.000.000.000	1.400.000.000.000	2.400.000.000.000	2.400.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thiên Bình	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000		-
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS FOCUS LAND	800.000.000.000	800.000.000.000		-
Công ty TNHH Bất động sản KOBE INT	700.000.000.000	700.000.000.000		-
Công ty TNHH Đầu tư Phú Thịnh Phát	600.000.000.000	600.000.000.000	2.060.000.000.000	2.060.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu tổng hợp Đức Mai	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản du lịch Hoàng Trường	700.000.000.000	700.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	516.796.208.486	516.796.208.486	738.525.008.445	738.525.008.445
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay,..	***198.586.752.918***	***198.586.752.918***	***271.399.458.872***	***271.399.458.872***
Dài hạn	**48.478.459.625**	**48.478.459.625**	**3.596.164.928**	**3.596.164.928**
- Cho vay (VC17)	2.024.213.050	2.024.213.050	3.596.164.928	3.596.164.928
- Các khoản đầu tư khác	46.454.246.575	46.454.246.575		-

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

(ii) Các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo, bảo lãnh ngân hàng

b. Đầu tư tài chính dài hạn

*** Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	30/09/2026			01/01/2026		
			VND			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	1.500.000.000.000	-	-	1.500.000.000.000	-	-
Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTCP (i)	-		-	1.231.250.000.000		820.072.800.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc (ii)	591.364.160.606	-	-	591.364.160.606	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	384.277.906.463	-	830.263.720.000	384.277.906.463	-	914.567.420.800
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ (ii)	137.568.882.884	-	-	137.568.882.884	-	-
Công ty TNHH Vinaconex Capital One (i)	17.602.000.000	-	-	17.602.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (i)	185.284.943.200	-	158.737.980.000	185.284.943.200	-	168.979.140.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (i)	58.803.000.000	-	86.672.429.600	58.803.000.000	-	85.349.186.400
Công ty cổ phần Boo nước sạch Sapa (ii)	58.063.500.000	(13.805.093.732)	-	58.063.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	49.871.720.000	(34.181.885.080)	-	49.871.720.000	(38.568.914.136)	-
Công ty Cổ phần Viwaco (i)	42.840.000.000	-	763.776.000.000	42.840.000.000	-	869.040.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (ii)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (ii)	13.849.719.596	(3.239.191.677)	-	13.849.719.596	(4.177.075.474)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (ii)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	-	8.222.900.000	(8.222.900.000)	-
Công ty Xây dựng số 4 (ii)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-
	3.884.948.732.749	**(73.149.070.489)**		**5.116.198.732.749**	**(64.668.889.610)**	

*** Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác**

	30/09/2026			01/01/2026		
			VND			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	600.000.000.000	(598.710.011.587)	-	600.000.000.000	(589.168.619.708)	-
Công ty Cổ phần Giầy Thượng Đình (i)	482.768.640.000		213.669.824.000			-
Công ty cổ phần Y tế AEGIS (ii)	208.620.000.000	(1.826.386.481)			-	-
Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTCP	313.592.343.000		301.696.720.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	63.000.000.000	-	-	63.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (ii)	67.740.180.517	-	-	67.740.180.517	-	-
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex - Tấn Lộc (ii)	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (ii)	133.192.500.000	(7.986.773.549)	-	6.659.625.000	(3.892.114.730)	-
	1.988.141.363.517	**(608.523.171.617)**		**856.627.505.517**	**(593.060.734.438)**	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (ii)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần đầu tư đường cao tốc Nam Định - Thái Bình (ii)	235.069.950.000	-	-	185.796.000.000	-	-
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (i)	21.395.000.000		42.576.050.000	21.395.000.000		56.268.850.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii)	5.000.000.000	(1.389.794.846)	-	5.000.000.000	(20.406.684)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (ii)	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	11.513.257.496	(6.678.097.496)	4.835.160.000	11.513.257.496	(3.933.817.496)	7.579.440.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	3.139.295.833	-	3.025.360.000	3.139.295.833	-	3.432.620.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (i)	630.000.000	(630.000.000)	473.000.000	630.000.000	(630.000.000)	473.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (i)	362.205.882	(139.905.882)	222.300.000	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ Lợi nhuận sau thuế của các hợp đồng với bên liên quan	94.695.555.854					
	415.255.265.065	**(48.837.798.224)**		**271.285.759.211**	**(44.689.030.062)**	

Theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cần được trình bày.

(i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026 và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

(ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc niên độ kế toán do chưa có đủ cơ sở để xác định giá giao dịch cổ phiếu của các đơn vị theo hướng dẫn liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các công ty này.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.860.080.328.736	1.941.671.182.534
- Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam	*528.962.846.041*	*470.928.472.816*
- Ban Quản lý dự án Thăng Long - Bộ Xây dựng	*109.826.393.592*	*252.328.619.435*
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	*124.657.342.266*	*225.263.074.593*
- Các khoản phải thu từ khách hàng khác	*1.096.633.746.837*	*993.151.015.690*
Phải thu ngắn hạn khách hàng từ các bên liên quan *(thuyết minh số 30)*	126.202.545.760	51.626.810.488
	1.986.282.874.496	**1.993.297.993.022**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.288.030.201.482	1.118.963.973.349
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan *(thuyết minh số 30)*	209.454.632.473	260.989.070.667
	1.497.484.833.955	**1.379.953.044.016**

8. PHẢI THU KHÁC

Ngắn hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Phải thu tiền cổ tức	17.068.600.000	275.767.185
Tạm ứng cho cán bộ CNV, Chỉ huy trưởng CT	200.551.445.129	230.011.514.787
Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế của hợp đồng		
- Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City	498.739.305.668	204.427.400.548
Công ty CP XD số 12 - Thu hộ chi hộ từ HĐ liên danh của DA xây lắp	119.639.589.108	59.024.398.810
Phải thu ngắn hạn khác	77.652.508.287	54.004.093.945
	913.651.448.192	**547.743.175.275**
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	***145.597.117.435***	***79.571.704.460***
(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)		
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	-	6.947.635.384
	-	**6.947.635.384**

9. NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty xây dựng số 4	88.860.918.631	-	88.860.918.631	-
Công ty CP xi măng Cẩm Phả	65.478.442.571		66.552.817.327	
Các đối tượng khác	318.281.632.102	53.780.508.840	335.376.392.859	73.509.801.209
	472.620.993.304	**53.780.508.840**	**490.790.128.817**	**73.509.801.209**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn	**218.292.606.547**		**219.366.981.303**	
Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn	**200.547.877.917**		**197.913.346.305**	

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	1.053.899.694.003	1.090.479.332.128
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động ĐT KD bất động sản	2.983.804.575.950	3.026.055.696.340
Nguyên vật liệu + hàng hóa	968.984.853	2.982.910.875
	4.038.673.254.806	**4.119.517.939.343**

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cấn trừ trong kỳ	30/09/2026
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	557.976.640.174	557.976.640.174	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	779.561.103.460	97.209.693.461	786.871.174.981	89.899.621.940
Thuế thu nhập cá nhân	3.401.011.446	9.662.634.431	9.097.659.996	3.965.985.881
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	236.445.500	96.880.620	333.326.120	-
Thuế khác	-	1.523.161.377	1.000.678.950	522.482.427
	783.198.560.406	**666.469.010.063**	**1.355.279.480.221**	**94.388.090.248**

	01/01/2026	Số phải thu / phân loại lại trong kỳ	Số đã cấn trừ/ thu, hoàn trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-		9.841.226.879
Thuế khác	2.825.073.800	1.824.582.753	4.296.943.663	352.712.890
	12.666.300.679	**1.824.582.753**	**4.296.943.663**	**10.193.939.769**

12. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2026	123.396.824.321	213.145.318.904	137.094.976.052	11.612.809.565	400.363.636	485.650.292.478
Tăng trong năm	-	11.948.585.858	4.789.268.216	33.787.037	35.000.000	16.806.641.111
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ		(2.055.000.000)	(2.510.052.700)			(4.565.052.700)
Tại ngày 30/09/2026	**123.396.824.321**	**223.038.904.762**	**139.374.191.568**	**11.646.596.602**	**435.363.636**	**497.891.880.889**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	92.566.479.190	91.504.091.545	82.570.512.233	9.286.790.656	287.150.465	276.215.024.089
Khấu hao trong năm	2.107.467.281	20.142.029.409	13.861.424.134	1.649.560.996	69.942.245	37.830.424.065
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ		(869.950.000)	(2.231.336.091)			(3.101.286.091)
Tại ngày 30/09/2026	**94.673.946.471**	**110.776.170.954**	**94.200.600.276**	**10.936.351.652**	**357.092.710**	**310.944.162.063**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	**30.830.345.131**	**121.641.227.359**	**54.524.463.819**	**2.326.018.909**	**113.213.171**	**209.435.268.389**
Tại ngày 30/09/2026	**28.722.877.850**	**112.262.733.808**	**45.173.591.292**	**710.244.950**	**78.270.926**	**186.947.718.826**

13. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**9.627.543.200**	**488.517.739.370**	**498.145.282.570**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	7.432.536.541	343.583.170.917	351.015.707.458
Trích khấu hao	288.826.296	7.408.826.904	7.697.653.200
	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**7.721.362.837**	**350.991.997.821**	**358.713.360.658**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	**2.195.006.659**	**144.934.568.453**	**147.129.575.112**
Tại ngày 30/09/2026	**1.906.180.363**	**137.525.741.549**	**139.431.921.912**

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ, Hà Nội; tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ, Hà Nội; một phần diện tích tầng hầm B1 khu đô thị N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính, một phần diện tích tại tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến, Cầu Giấy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh và hạ tầng khu 1 Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Kim Văn Kim Lũ	927.491.769.190	721.217.596.459
Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc	258.379.404.353	230.266.209.262
Các dự án khác	17.485.869.734	3.275.371.266
	1.203.357.043.277	**954.759.176.987**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả các nhà thầu,nhà cung cấp	1.826.051.766.619	2.005.101.038.047
Phải trả người bán cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	415.109.212.713	519.878.976.077
	2.241.160.979.332	**2.524.980.014.124**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước theo hợp đồng xây dựng và BĐS	2.396.061.055.279	2.985.158.011.607
- Ban quản lý dự án khu vực Hòa Bình	*238.537.748.000*	*357.806.975.000*
- Người mua bất động sản trả tiền trước	*412.431.823.801*	*402.657.999.155*
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	*248.617.952.000*	*324.727.429.000*
- Tổng Công ty cảng hàng không Việt Nam	*782.945.800*	*171.129.970.406*
- Người mua trả tiền trước khác	*1.495.690.585.678*	*1.728.835.638.046*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	3.133.731.360	5.226.952.051
	2.399.194.786.639	**2.990.384.963.658**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án xây lắp	1.000.403.284.444	720.315.617.146
Chi phí trích trước dự án bất động sản	*2.952.763.967*	*37.487.637.685*
Chi phí lãi vay phải trả	2.344.616.249	2.418.093.570
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	157.295.368	503.369.900
	1.005.857.960.028	**760.724.718.301**

18. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	17.721.971.429	19.583.683.741
	17.721.971.429	**19.583.683.741**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	507.182.978.703	435.329.972.104
	507.182.978.703	**435.329.972.104**

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Trong kỳ		30/09/2026
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.981.829.652.467	3.809.356.589.203	(4.563.736.225.503)	2.227.450.016.167
Vay ngắn hạn các bên liên quan	2.285.399.987.126	1.006.053.818.270	(1.085.203.352.701)	2.206.250.452.695
Vay ngắn hạn các đối tượng khác		1.055.000.000.000	(720.000.000.000)	335.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	548.842.354.968	167.959.279.259	(430.720.460.155)	286.081.174.072
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	276.000.000.000	137.999.733.250	(210.000.000.000)	203.999.733.250
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	19.852.436.032	10.905.929.713	(14.889.327.024)	15.869.038.721
	6.111.924.430.593	**6.187.275.349.695**	**(7.024.549.365.383)**	**5.274.650.414.905**
b. Vay dài hạn				
Vay dài hạn ngân hàng	516.779.499.257	21.248.010.644	(207.959.279.259)	330.068.230.642
Vay dài hạn các bên liên quan	313.477.733.250		(137.999.733.250)	175.478.000.000
Nợ thuê tài chính	10.905.929.713		(10.905.929.713)	-
	841.163.162.220	**21.248.010.644**	**(356.864.942.222)**	**505.546.230.642**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	879.474.323.366	879.474.323.366
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	352.172.906.141	255.624.805.840
	1.231.647.229.507	**1.135.099.129.206**
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 30)	**605.354.574.140**	**577.753.115.423**
b. Dài hạn		
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	235.769.950.000	188.296.000.000
	235.769.950.000	**188.296.000.000**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Vốn khác của chủ sở hữu	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm (01/01/2026)	**6.464.683.360.000**	**16.282.327.575**	**3.492.958.991.953**	**86.410.010.285**	**10.060.334.689.813**
Chia cổ tức bằng tiền mặt			(517.174.668.800)		(517.174.668.800)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	517.079.090.000		(517.079.090.000)		
Lợi nhuận trong kỳ			698.384.434.819	-	698.384.434.819
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	**6.981.762.450.000**	**16.282.327.575**	**3.157.089.667.972**	**86.410.010.285**	**10.241.544.455.832**

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 3/2026

Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
Đô la Mỹ (USD)	36.661,3	38.146,93
Yên Nhật (JPY)	0.00	708.044,00
Euro (EUR)	0.00	186,34

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.899.374.562.106	7.014.349.395.776
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	64.200.751.298	205.672.141.490
	-	
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	98.446.561.462	90.559.135.073
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	70.800.923.699	162.948.210.776
	6.132.822.798.565	**7.473.528.883.115**
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**477.336.742.832**	**208.609.727.629**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.732.921.002.808	6.820.082.368.347
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	42.870.585.885	154.383.361.959
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	61.616.359.577	40.781.162.705
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	70.800.923.699	162.913.004.364
	5.908.208.871.969	**7.178.159.897.375**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	340.219.064.187	309.105.526.000
Lãi tiền gửi, cho vay,lãi chậm thanh toán	632.112.801.514	236.900.230.484
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và lãi từ thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	68.551.393.000	3.699.935.705.312
Doanh thu tài chính khác	7.382.683.504	5.752.812.322
	1.048.265.942.205	**4.251.694.274.118**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	292.229.118.493	143.521.519.709
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	42.943.006.220	53.684.518.322
Chi phí tài chính khác	1.559.785.157	55.061.429.342
	336.731.909.870	**252.267.467.373**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	92.035.248.178	85.769.596.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.820.362.626	4.921.654.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.193.610.948	8.364.931.834
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.207.827.733	3.365.350.175
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải trả, dự phòng phải thu khó đòi	12.463.227.726	(14.471.490.407)
Chi phí khác	18.580.443.531	34.160.985.014
	146.300.720.742	**122.111.028.120**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Thu nhập khác		
Tiền thưởng nhận được từ chủ đầu tư	24.018.993.172	-
Tiền phạt thu được từ nhà thầu	12.602.644.618	
Giảm trừ công nợ do lỗi bảo hành	2.293.990.539	
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.199.520.202
Các khoản khác	6.279.607.345	599.186.575
	45.195.235.674	**1.798.706.777**
Chi phí khác		
Các khoản phat	2.199.356.987	-
Các khoản khác	1.488.089.777	3.697.752.508
	3.687.446.764	**3.697.752.508**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	97.209.693.461	763.649.534.932
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(5.999.500.878)	4.951.188.745
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**91.210.192.583**	**768.600.723.677**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	789.594.627.402	4.154.536.260.534
Chi phí không được khấu trừ khác	*4.211.138.083*	5.360.357.678
Thu nhập không chịu thuế	*(340.219.064.187)*	*(315.020.664.279)*
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện kỳ này	*2.464.261.615*	*(2.298.425.666)*
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước chuyển sang		*426.090.115*
Thu nhập chịu thuế	***456.050.962.913***	***3.843.003.618.382***
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	*456.050.962.913*	*3.843.003.618.382*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**91.210.192.583**	**768.600.723.677**

30. CÁC GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có giao dịch sau với các Bên liên quan, bao gồm:

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
a. Doanh thu xây lắp và cung cấp hàng hoá, dịch vụ	**477.336.742.832**	**208.609.727.629**
Công ty TNHH T" HOSPITAL	260.170.299.984	
Công ty Cổ phần Đầu tư đường cao tốc Nam Định - Thái Bình	152.507.994.689	
Công ty Cổ phần Vinaconex 1	19.535.239.240	
Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	9.872.933.491	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	25.501.174.321	54.219.288.248
Công ty Cổ phần Vimeco	5.608.725.405	98.861.149.736
Công ty Vinaconex - ITC	-	53.300.537.918
Bán hàng cho công ty liên quan khác	4.140.375.702	2.228.751.727
b. Mua hàng hoá, dịch vụ	**842.907.451.437**	**1.155.484.143.631**
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	446.950.912.003	566.020.572.415
Công ty CP cơ điện Vinaconex	53.963.160.208	120.675.830.033
Công ty Vinaconex 25	20.418.891.658	40.850.160.758
Công ty Cổ phần Vimeco	149.515.227.597	355.056.395.379
Công ty Cổ phần Vinaconex 1	102.680.080.945	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	43.674.947.020	835.213.980
Mua hàng từ các bên liên quan khác	25.704.232.006	72.045.971.066
c. Thu nhập từ cổ tức	**334.629.564.187**	**305.751.826.000**
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	-	173.000.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco	29.376.000.000	19.584.000.000
Công ty VCTD	6.300.000.000	6.300.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	89.413.012.500	-
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị Việt Nam	5.835.250.000	6.865.000.000
Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	6.999.300.000	28.350.000.000
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	82.289.965.687	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	17.000.000.000	14.700.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	15.351.375.000	16.955.250.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	17.068.600.000	-
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	64.996.061.000	39.997.576.000

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc Quý:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
d. Phải thu khách hàng ngắn hạn	**126.202.545.760**	**51.626.810.488**
Công ty TNHH T" HOSPITAL	97.413.831.831	
Công ty Cổ phần Vinaconex 1	13.344.328.130	4.596.320.618
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị Việt Nam	8.896.727.466	8.467.976.637
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	5.668.715	11.452.196.610
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	2.332.000	10.207.736.466
Công ty cổ phần Đầu tư VINACONEX Quảng Ninh	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	953.966.658	-
Công ty Cổ phần VIMECO	3.880.759.341	3.925.030.286
Các bên liên quan khác	204.931.619	11.477.549.871
e. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**209.454.632.473**	**260.989.070.667**
Công ty Cổ phần VIMECO	32.422.668.619	113.062.575.027
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	55.129.263.636	51.010.584.797
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	22.896.619.813	28.136.580.737
Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất	81.251.862.000	307.149.187
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	11.029.843.045	18.114.943.844
Công ty Cổ phần Vinaconex 1	1.220.492.694	48.473.750.427
Các bên liên quan khác	5.503.882.666	1.883.486.648
f. Phải thu về đầu tư tài chính		
Ngắn hạn	**228.797.808.488**	**231.647.631.170**
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	65.478.442.571	66.552.817.327
Công ty xây dựng số 4	88.860.918.631	88.860.918.631
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	16.794.421.501	16.794.421.501
Công ty Cổ phần Vinaconex 17	1.182.693.522	1.133.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	13.723.265.755	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 16	14.699.839.313	12.176.411.698
Công ty CP bất động sản dầu khí Petrowaco	28.058.227.195	34.130.062.013
Dài hạn	**17.524.213.050**	**3.524.213.050**
Công ty Cổ phần Vinaconex 17	2.024.213.050	3.524.213.050
CÔNG TY CỔ PHẦN VIWASEEN6	15.500.000.000	
g. Phải thu ngắn hạn khác	**145.597.117.435**	**79.571.704.460**
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	6.649.628.964	5.313.227.328
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	-	1.023.189.042
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	119.701.518.971	59.602.741.978
Các bên liên quan khác	19.245.969.500	13.632.546.112
h. Phải trả người bán ngắn hạn	**415.109.212.713**	**519.878.976.077**
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	267.486.897.836	288.308.735.426
Công ty Cổ phần VIMECO	68.209.439.355	141.608.542.307
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	28.721.758.891	34.056.737.818
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	16.145.189.527	12.123.659.256
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	5.462.742.900	11.231.362.775
Các bên liên quan khác	29.083.184.204	32.549.938.495

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
i. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**3.133.731.360**	**5.226.952.051**
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	3.062.697.710	3.062.697.710
Các bên liên quan khác	71.033.650	2.164.254.341
j. Phải trả khác		
Ngắn hạn	**605.354.574.140**	**577.753.115.423**
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	541.952.364.384	540.667.253.791
Công ty TNHH MTV giáo giục Lý Thái Tổ	16.629.552.323	18.783.001.539
Các bên liên quan khác	46.772.657.433	18.302.860.093
Dài hạn	-	**589.477.733.250**
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư		589.477.733.250
k. Phải trả vay		
Ngắn hạn	**2.410.250.185.945**	**2.285.399.987.126**
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	516.000.000.000	480.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	610.999.733.250	437.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư VINACONEX Quảng Ninh	93.053.818.270	
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị Việt Nam	53.000.000.000	40.135.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	41.000.000.000	41.000.000.000
Công ty TNHH MTV giáo giục Lý Thái Tổ	316.934.071.299	262.000.000.000
Công ty VCTD	149.680.000.000	149.680.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	347.582.563.126	300.582.563.126
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc	15.000.000.000	25.002.424.000
Nguyễn Quốc Huy	-	300.000.000.000
Nguyễn Hồng Dương	250.000.000.000	250.000.000.000
Các bên liên quan khác	17.000.000.000	-
Dài hạn		
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	175.478.000.000	

Nguyễn Thị Hưng Hoa	**Nguyễn Thị Thúy Hồng**	**Nguyễn Xuân Đông**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

Ngày 29 tháng 10 năm 2026