CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I/2026

Hà Nội, Tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)**	**100**		**516.523.367.148**	**501.598.727.827**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**20.314.794.804**	**11.931.443.711**
1.	Tiền	111		20.314.794.804	11.931.443.711
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**-**	**-**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.569.615.028	1.569.615.028
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(1.569.615.028)	(1.569.615.028)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**298.368.900.193**	**299.106.582.388**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	235.643.927.364	244.360.960.016
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	73.864.386.661	30.350.156.301
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	14.694.021.894	51.526.580.848
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(25.833.435.726)	(27.131.114.777)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**190.740.288.619**	**183.163.041.816**
1.	Hàng tồn kho	141		190.740.288.619	183.163.041.816
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**7.099.383.532**	**7.397.659.912**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	41.085.598	78.136.317
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.355.311.439	4.216.537.100
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	2.702.986.495	2.702.986.495
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	400.000.000
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220+240+250+260+270)**	**200**		**208.352.196.642**	**208.992.293.911**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**2.614.198.695**	**2.707.146.579**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.177.578.380	2.267.249.697
	- *Nguyên giá*	*222*		*75.444.312.026*	*75.444.312.026*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(73.266.733.646)*	*(73.177.062.329)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	436.620.315	439.896.882
	- *Nguyên giá*	*228*		*662.200.000*	*662.200.000*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(225.579.685)*	*(222.303.118)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**5.11**	**6.148.537.688**	**6.197.866.957**
1.	Nguyên giá	241		204.626.971.103	204.626.971.103
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(198.478.433.415)	(198.429.104.146)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**5.12**	**147.400.022.632**	**147.371.781.891**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		82.626.893.674	82.598.652.933
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		64.773.128.958	64.773.128.958
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5.2**	**-**	**-**
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.800.000.000	1.800.000.000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**52.189.437.627**	**52.715.498.484**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	51.292.958.733	51.819.019.590
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		896.478.894	896.478.894
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**724.875.563.790**	**710.591.021.738**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

		MS	TM	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**660.486.017.183**	**646.350.820.308**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**504.061.074.193**	**488.726.292.153**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	190.476.784.180	198.359.867.105
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	194.924.707.384	191.814.518.981
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		6.426.000	6.426.000
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	81.522.796	88.924.684
5.	Phải trả người lao động	315		6.983.676.937	7.652.438.768
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	9.885.333.518	11.756.354.673
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	1.783.550.719	489.372.387
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	45.468.901.088	20.402.180.946
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	54.102.341.012	57.804.178.050
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		347.830.559	352.030.559
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**156.424.942.990**	**157.624.528.155**
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	127.736.892.503	127.736.892.503
8.	Phải trả dài hạn khác	338	5.18	14.293.028.511	14.293.028.511
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	14.395.021.976	15.594.607.141
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.20**	**64.389.546.607**	**64.240.201.430**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		170.000.000.000	170.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*170.000.000.000*	*170.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn	412		(175.000.000)	(175.000.000)
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(102.249.283.773)	(102.398.628.950)
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*(102.398.628.950)*	*(103.209.168.554)*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*149.345.177*	*810.539.604*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**724.875.563.790**	**710.591.021.738**

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Chiên	Lại Thị Lan	Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	29.010.301.484	48.664.732.616	29.010.301.484	48.664.732.616
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		29.010.301.484	48.664.732.616	29.010.301.484	48.664.732.616
4. Giá vốn hàng bán hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	25.612.115.990	43.562.100.556	25.612.115.990	43.562.100.556
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**3.398.185.494**	**5.102.632.060**	**3.398.185.494**	**5.102.632.060**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	6.662.319	479.989.405	6.662.319	479.989.405
8. Chi phí tài chính	23	6.4	1.234.761.365	2.450.543.365	1.234.761.365	2.450.543.365
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*1.234.761.365*	*2.450.543.365*	*1.234.761.365*	*2.450.543.365*
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.324.806.952	2.816.392.401	2.324.806.952	2.816.392.401
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	**30**		**(154.720.504)**	**315.685.699**	**(154.720.504)**	**315.685.699**
12. Thu nhập khác	31	6.6	314.291.609	90.761.437	314.291.609	90.761.437
13. Chi phí khác	32	6.6	10.225.928	262.704.711	10.225.928	262.704.711
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	**40**	**6.6**	**304.065.681**	**(171.943.274)**	**304.065.681**	**(171.943.274)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	**50**		**149.345.177**	**143.742.425**	**149.345.177**	**143.742.425**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**149.345.177**	**143.742.425**	**149.345.177**	**143.742.425**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**6.7**	**8,95**	**8,61**	**8,95**	**8,61**

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Chiên	Lại Thị Lan	Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. ***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***149.345.177***	***143.742.425***
2. ***Điều chỉnh cho các khoản***				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		142.277.153	147.369.521
- Các khoản dự phòng	03		(1.297.679.051)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(6.662.319)	(479.989.405)
- Chi phí đi vay	06		1.234.761.365	2.450.543.365
3. ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***222.042.325***	***2.261.665.906***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.896.586.907	41.531.687.763
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.605.487.544)	17.423.420.535
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		19.147.910.271	(62.148.563.903)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		563.111.576	551.601.481
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.341.852.558)	(2.399.653.927)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.200.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***12.878.110.977***	***(2.779.842.145)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		400.000.000	7.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.662.319	553.288.035
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**406.662.319**	**7.553.288.035**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		22.883.624.407	34.078.997.783
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(27.785.046.610)	(47.668.296.840)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(4.901.422.203)**	**(13.589.299.057)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**8.383.351.093**	**(8.815.853.167)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**11.931.443.711**	**13.748.909.442**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**20.314.794.804**	**4.933.056.275**

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Chiên	Lại Thị Lan	Nguyễn Văn Oánh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 13/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 ngày 13/8/2025 là: 170.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng).

Tên nước ngoài: VC9 - NO 9 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: VC9.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9 và đang thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 267/QĐ-SGDHN ngày 31/3/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng;
- Khai thác kinh doanh nước sạch, năng lượng điện;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

Hoạt động chính của Công ty: Thi công xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản.

1.3. 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 còn lại, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện không quá 12 tháng.

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính 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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán 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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán 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 nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định hữu hình khác	05 - 25

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	47
Phần mềm máy tính	10
Tài sản cố định vô hình khác	20

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng tòa nhà Vinaconex 9 *(nay là tòa nhà Tasco)* tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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
Nhà cửa vật kiến trúc	47
Máy móc thiết bị	10 - 20

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí thuê dài hạn sàn văn phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội; chi phí công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí thuê dài hạn sàn văn phòng phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

Được phân bổ theo thời gian sử dụng văn phòng theo hợp đồng thuê dài hạn.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán 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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- 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 giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty mẹ).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mức kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Trích trước giá vốn dự án bất động sản, trích trước chi phí lãi vay, trích trước chi phí công trình theo các biên bản nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu xây lắp.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

  Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

  Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

  Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	67.723.435	83.748.315
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	20.247.071.369	11.847.695.396
Cộng	**20.314.794.804**	**11.931.443.711**

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	17.410.585.895	9.012.287.268
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.831.773.648	2.835.370.024
Đối tượng khác	4.711.826	38.104
Cộng	**20.247.071.369**	**11.847.695.396**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngắn hạn

	31/3/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**1.569.615.028**	**-**	**(1.569.615.028)**	**1.569.615.028**	**-**	**(1.569.615.028)**
Cho vay	***1.569.615.028***	***-***	***(1.569.615.028)***	***1.569.615.028***	***-***	***(1.569.615.028)***
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20	1.569.615.028	-	(1.569.615.028)	1.569.615.028	-	(1.569.615.028)
Cộng	**1.569.615.028**	**-**	**(1.569.615.028)**	**1.569.615.028**	**-**	**(1.569.615.028)**

b. Dài hạn

	Tỷ lệ		31/3/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			**1.800.000.000**		**(1.800.000.000)**	**1.800.000.000**		**(1.800.000.000)**
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	0,90%	0,90%	1.250.000.000		(1.250.000.000)	1.250.000.000		(1.250.000.000)
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	1,37%	1,37%	550.000.000		(550.000.000)	550.000.000		(550.000.000)
Cộng			**1.800.000.000**	**(*)**	**(1.800.000.000)**	**1.800.000.000**	**(*)**	**(1.800.000.000)**

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**235.643.927.364**	**(19.814.913.399)**	**244.360.960.016**	**(19.814.913.399)**
Công ty TNHH đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long	29.833.478.860	-	29.833.478.860	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	73.276.455.947	-	80.349.698.399	-
Phải thu các khách hàng khác	132.533.992.557	(19.814.913.399)	134.177.782.757	(19.814.913.399)
Cộng	**235.643.927.364**	**(19.814.913.399)**	**244.360.960.016**	**(19.814.913.399)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***74.248.177.992***	***-***	***81.120.769.983***	***-***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)				

5.4 Trả trước cho người bán

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**73.864.386.661**	**(4.407.249.958)**	**30.350.156.301**	**(4.407.249.958)**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	3.180.967.062	-	3.180.967.062	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang	10.559.554.455	-	10.559.554.455	-
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	6.647.787.951	-	6.647.787.951	-
Công ty TNHH Tasco Land	25.000.000.000	-	-	-
Công ty CP DNP Holding (Công ty CP Nhựa Đồng Nai cũ)	12.246.164.082	-	-	-
Các đối tượng khác	16.229.913.111	(4.407.249.958)	9.961.846.833	(4.407.249.958)
Cộng	**73.864.386.661**	**(4.407.249.958)**	**30.350.156.301**	**(4.407.249.958)**

5.5 Phải thu khác

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**14.694.021.894**	**(1.611.272.369)**	**51.526.580.848**	**(2.908.951.420)**
Tạm ứng	10.816.274.316	-	42.029.318.189	(1.267.486.802)
Ký cược, ký quỹ	15.589.427	-	15.581.741	-
Phải thu khác	3.862.158.151	(1.611.272.369)	9.481.680.918	(1.641.464.618)
+ Phải thu về lãi cho vay	*613.991.076*	-	*613.991.076*	-
+ Các khoản phải thu khác	*3.248.167.075*	*(1.611.272.369)*	*8.867.689.842*	*(1.641.464.618)*
Cộng	**14.694.021.894**	**(1.611.272.369)**	**51.526.580.848**	**(2.908.951.420)**

5.6 Nợ xấu

	31/3/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
- Phải thu của khách hàng	**30.481.411.720**	**10.666.498.321**		**30.481.411.720**	**10.666.498.321**	
Công ty Cổ phần Cosevco 6	*9.161.176.023*	-	*Trên 3 năm*	*9.161.176.023*	-	*Trên 3 năm*
Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang	*6.157.059.936*	-	*Trên 3 năm*	*6.157.059.936*	-	*Trên 3 năm*
Các đối tượng khác	*15.163.175.761*	*10.666.498.321*	*Trên 3 năm*	*15.163.175.761*	*10.666.498.321*	*Trên 3 năm*
- Trả trước cho người bán	**4.407.249.958**	-	*Trên 3 năm*	**4.407.249.958**	-	*Trên 3 năm*
- Tạm ứng	-	-		**1.267.486.802**	-	*Trên 3 năm*
- Phải thu khác	**1.611.272.369**	-	*Trên 3 năm*	**1.641.464.618**	-	*Trên 3 năm*
Tổng	**36.499.934.047**	**10.666.498.321**		**37.797.613.098**	**10.666.498.321**	

5.7 Hàng tồn kho

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	82.029.229	-	401.566.636	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	7.574.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	190.651.594.390	-	182.753.901.180	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**41.085.598**	**78.136.317**
Chi phí mua bảo hiểm	35.458.324	69.695.408
Chi phí chờ phân bổ khác	5.627.274	8.440.909
Dài hạn	**51.292.958.733**	**51.819.019.590**
Công cụ, dụng cụ	20.526.775	23.189.847
Chi phí thuê văn phòng	51.272.431.958	51.795.829.743
Cộng	**51.334.044.331**	**51.897.155.907**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**18.750.260.296**	**38.497.001.476**	**10.382.995.037**	**4.772.290.700**	**3.041.764.517**	**75.444.312.026**
Số dư tại 31/3/2026	**18.750.260.296**	**38.497.001.476**	**10.382.995.037**	**4.772.290.700**	**3.041.764.517**	**75.444.312.026**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**18.549.828.430**	**36.752.411.185**	**10.382.995.037**	**4.721.706.073**	**2.770.121.604**	**73.177.062.329**
Khấu hao trong kỳ	3.525.741	70.983.811	-	6.232.192	8.929.573	89.671.317
Số dư tại 31/3/2026	**18.553.354.171**	**36.823.394.996**	**10.382.995.037**	**4.727.938.265**	**2.779.051.177**	**73.266.733.646**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	**200.431.866**	**1.744.590.291**	**-**	**50.584.627**	**271.642.913**	**2.267.249.697**
Tại 31/3/2026	**196.906.125**	**1.673.606.480**	**-**	**44.352.435**	**262.713.340**	**2.177.578.380**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	**500.000.000**	**109.200.000**	**53.000.000**	**662.200.000**
Số dư tại 31/3/2026	**500.000.000**	**109.200.000**	**53.000.000**	**662.200.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	**70.532.228**	**109.200.000**	**42.570.890**	**222.303.118**
Khấu hao trong kỳ	2.623.142	-	653.425	3.276.567
Số dư tại 31/3/2026	**73.155.370**	**109.200.000**	**43.224.315**	**225.579.685**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	**429.467.772**	**-**	**10.429.110**	**439.896.882**
Tại 31/3/2026	**426.844.630**	**-**	**9.775.685**	**436.620.315**

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/3/2026 VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**204.626.971.103**	**-**	**-**	**204.626.971.103**
- Nhà	152.934.601.651	-	-	152.934.601.651
- Máy móc, thiết bị	51.692.369.452	-	-	51.692.369.452
Giá trị hao mòn lũy kế	**198.429.104.146**	**49.329.269**	**-**	**198.478.433.415**
- Nhà	147.340.825.740	40.567.271	-	147.381.393.011
- Máy móc, thiết bị	51.088.278.406	8.761.998	-	51.097.040.404
Giá trị còn lại	**6.197.866.957**	**-**	**49.329.269**	**6.148.537.688**
- Nhà	5.593.775.911	-	40.567.271	5.553.208.640
- Máy móc, thiết bị	604.091.046	-	8.761.998	595.329.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh	82.626.893.674	82.626.893.674	82.598.652.933	82.598.652.933
Cộng	**82.626.893.674**	**82.626.893.674**	**82.598.652.933**	**82.598.652.933**
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà	64.773.128.958	64.773.128.958	64.773.128.958	64.773.128.958
Cộng	**64.773.128.958**	**64.773.128.958**	**64.773.128.958**	**64.773.128.958**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.13 Phải trả người bán

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**190.476.784.180**	**198.359.867.105**
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	26.241.497.536	26.241.497.536
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	12.841.995.659	12.841.995.659
Công ty CP nhựa Đồng Nai	15.463.814.616	15.463.814.616
Công ty CP thép và vật tư công nghiệp-SIMCO	14.850.723.490	14.900.723.490
Đối tượng khác	121.078.752.879	128.911.835.804
Cộng	**190.476.784.180**	**198.359.867.105**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	***1.498.067.955***	***1.498.067.955***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**194.924.707.384**	**191.814.518.981**
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	35.161.242.377	35.229.642.377
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	38.198.899.139	70.798.682.719
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	47.370.006.723	22.593.859.060
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	466.316.169	466.316.169
Đối tượng khác	67.667.028.408	56.664.804.088
Cộng	**194.924.707.384**	**191.814.518.981**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***85.568.905.862***	***93.392.541.779***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.15 Thuế và các khoản phải thu/ nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/3/2026 VND
Phải nộp	**88.924.684**	**127.454.768**	**134.856.656**	**81.522.796**
Thuế thu nhập cá nhân	78.599.484	127.454.768	134.546.396	71.507.856
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	10.325.200	-	310.260	10.014.940
Phải thu	**2.702.986.495**	**-**	**-**	**2.702.986.495**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.16 Chi phí phải trả

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**9.885.333.518**	**11.756.354.673**
Chi phí phải trả về xây lắp	3.932.315.466	3.932.315.466
Chi phí phải trả khác	5.953.018.052	7.824.039.207
Dài hạn	**127.736.892.503**	**127.736.892.503**
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông	75.211.018.348	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông	52.525.874.155	52.525.874.155
Cộng	**137.622.226.021**	**139.493.247.176**

5.17 Doanh thu chờ phân bổ

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.783.550.719**	**489.372.387**
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.783.550.719	489.372.387
Cộng	**1.783.550.719**	**489.372.387**

5.18 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**45.468.901.088**	**20.402.180.946**
Kinh phí công đoàn	2.008.429.044	2.003.127.627
Bảo hiểm xã hội	53.789.445	-
Bảo hiểm y tế	9.464.886	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.206.616	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	292.597.100	292.597.100
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.100.413.997	18.106.456.219
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	*458.084.016*	*458.084.016*
Công ty TNHH Ana Services	*25.000.000.000*	-
Phải trả phải nộp khác	*17.642.329.981*	*17.648.372.203*
Dài hạn	**14.293.028.511**	**14.293.028.511**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.293.028.511	14.293.028.511
Lãi vay, lãi chậm thanh toán phải trả	*14.293.028.511*	*14.293.028.511*
Cộng	**59.761.929.599**	**34.695.209.457**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	31/3/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**54.102.341.012**	**22.883.624.407**	**26.585.461.445**	**57.804.178.050**
Vay	***54.102.341.012***	***22.883.624.407***	***26.585.461.445***	***57.804.178.050***
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	54.102.341.012	22.883.624.407	26.585.461.445	57.804.178.050
Dài hạn	**14.395.021.976**	**-**	**1.199.585.165**	**15.594.607.141**
Vay	***14.395.021.976***	***-***	***1.199.585.165***	***15.594.607.141***
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	14.395.021.976	-	1.199.585.165	15.594.607.141
Cộng	**68.497.362.988**	**22.883.624.407**	**27.785.046.610**	**73.398.785.191**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**170.000.000.000**	**(175.000.000)**	**(3.186.169.620)**	**(103.209.168.554)**	**63.429.661.826**
Lãi trong năm trước	-	-	-	810.539.604	810.539.604
Số dư tại 01/01/2026	**170.000.000.000**	**(175.000.000)**	**(3.186.169.620)**	**(102.398.628.950)**	**64.240.201.430**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	149.345.177	149.345.177
Số dư tại 31/3/2026	**170.000.000.000**	**(175.000.000)**	**(3.186.169.620)**	**(102.249.283.773)**	**64.389.546.607**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	107.901.000.000	107.901.000.000
Cộng	**170.000.000.000**	**170.000.000.000**

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

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	170.000.000.000	170.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	170.000.000.000	170.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/3/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**17.000.000**	**17.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**17.000.000**	**17.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**304.800**	**304.800**
Cổ phiếu phổ thông	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**16.695.200**	**16.695.200**
Cổ phiếu phổ thông	16.695.200	16.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Doanh thu dịch vụ xây dựng	17.833.433.166	34.455.657.653
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.690.131.791	11.819.144.700
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	486.736.527	2.389.930.263
Cộng	**29.010.301.484**	**48.664.732.616**
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan	***17.167.393.941***	***24.763.577.463***
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Giá vốn của dịch vụ xây dựng	17.669.551.395	37.092.430.002
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.776.588.854	4.559.593.935
Giá vốn hoạt động khác	165.975.741	1.910.076.619
Cộng	**25.612.115.990**	**43.562.100.556**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.662.319	479.989.405
Cộng	**6.662.319**	**479.989.405**

6.4 Chi phí tài chính

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Chi phí đi vay	1.234.761.365	2.450.543.365
Cộng	**1.234.761.365**	**2.450.543.365**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.499.368.030	2.509.885.811
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.200.931	12.492.831
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.896.803	4.811.381
Thuế phí và lệ phí	28.140.083	37.620.615
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(1.297.679.051)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	841.745.662	39.504.413
Các khoản chi phí QLDN khác	246.134.494	212.077.350
Cộng	**2.324.806.952**	**2.816.392.401**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	314.291.609	90.761.437
Cộng	**314.291.609**	**90.761.437**
Chi phí khác		
Chi phí khác	10.225.928	262.704.711
Cộng	**10.225.928**	**262.704.711**
Lợi nhuận khác	**304.065.681**	**(171.943.274)**

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**149.345.177**	**143.742.425**
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm :	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	**149.345.177**	**143.742.425**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	16.695.200	16.695.200
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**8,95**	**8,61**

7. THUYẾT MINH KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan của Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông lớn
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

b. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	693.648.000	649.728.000

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý I - 2026 VND	Quý I - 2025 VND
Mua hàng			-	**460.390**
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	Mua hàng, cung cấp dịch vụ	-	460.390
Bán hàng			**17.167.393.941**	**24.763.577.463**
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Thi công, cung cấp dịch vụ	16.439.107.457	23.482.753.467
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	728.286.484	1.280.823.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I/2026

d. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/3/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng			**74.248.177.992**	**81.120.769.983**
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Thi công, cung cấp dịch vụ	73.276.455.947	80.349.698.399
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	971.722.045	771.071.584
Phải trả người bán			**1.498.067.955**	**1.498.067.955**
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Mua hàng, cung cấp dịch vụ	1.498.067.955	1.498.067.955
Người mua trả tiền trước			**85.568.905.862**	**93.392.541.779**
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Thi công	47.370.006.723	22.593.859.060
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	Thi công	38.198.899.139	70.798.682.719

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Chiên	Lại Thị Lan	Nguyễn Văn Oánh