

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		487.437.306.540	501.598.727.827
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	21.624.982.450	11.931.443.711
1. Tiền	111		21.624.982.450	11.931.443.711
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	-	400.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.838.019.202	2.238.019.202
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(1.838.019.202)	(1.838.019.202)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		286.777.989.830	299.106.582.388
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	250.342.202.572	244.360.960.016
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	46.566.335.603	30.350.156.301
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	15.434.483.207	51.258.176.674
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(25.565.031.552)	(26.862.710.603)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	174.923.995.638	183.163.041.816
1. Hàng tồn kho	141		174.923.995.638	183.163.041.816
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.110.338.622	6.997.659.912
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	130.557.650	78.136.317
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.276.794.477	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
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		204.904.241.800	208.992.293.911
II. Tài sản cố định	220		2.545.585.305	2.707.146.579
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.115.627.342	2.267.249.697
- Nguyên giá	222		43.993.363.283	75.444.312.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.877.735.941)	(73.177.062.329)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	429.957.963	439.896.882
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(232.242.037)	(222.303.118)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	6.061.903.558	6.197.866.957
1. Nguyên giá	241		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(198.565.067.545)	(198.429.104.146)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.12	145.157.683.373	147.371.781.891
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		82.655.134.415	82.598.652.933
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		62.502.548.958	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)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		51.139.069.564	52.715.498.484
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	50.242.590.670	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		692.341.548.340	710.591.021.738

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS TM		30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		627.340.036.030	646.350.820.308
I. Nợ ngắn hạn	310		473.314.263.370	488.726.292.153
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	205.483.495.877	198.359.867.105
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	164.207.217.845	191.814.518.981
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		6.426.000	6.426.000
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	78.486.162	88.924.684
5. Phải trả người lao động	315		6.839.432.584	7.652.438.768
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	17.091.459.133	11.756.354.673
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	1.848.245.720	489.372.387
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	23.121.430.593	20.402.180.946
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	54.301.138.897	57.804.178.050
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		336.930.559	352.030.559
II. Nợ dài hạn	330		154.025.772.660	157.624.528.155
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		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	11.995.851.646	15.594.607.141
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	65.001.512.310	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		(101.637.318.070)	(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		761.310.880	810.539.604
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		692.341.548.340	710.591.021.738
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III/2026

CHỈ TIÊU		MS	TM	Quý III/2026 VND	Lũy kế đến quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND	Lũy kế đến quý III/2025 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	113.477.768.033	214.815.503.259	62.379.508.206	137.706.448.105
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		113.477.768.033	214.815.503.259	62.379.508.206	137.706.448.105
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	109.200.345.263	209.571.398.243	57.786.778.935	124.133.874.108
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		4.277.422.770	5.244.105.016	4.592.729.271	13.572.573.997
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	10.947.788	24.654.894	1.802.701	438.535.444
8.	Chi phí tài chính	23	6.4	1.323.562.383	4.009.057.725	1.165.094.101	5.094.178.510
	Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.323.562.383	4.009.057.725	1.165.094.101	5.094.178.510
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.705.797.801	8.288.983.914	3.359.294.405	8.470.040.984
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		259.010.374	(7.029.281.729)	70.143.466	446.889.947
12.	Thu nhập khác	31	6.6	4.051.100	7.939.406.345	137.000.000	390.761.647
13.	Chi phí khác	32	6.6	10.011	148.813.736	-	267.596.583
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		4.041.089	7.790.592.609	137.000.000	123.165.064
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		263.051.463	761.310.880	207.143.466	570.055.011
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		263.051.463	761.310.880	207.143.466	570.055.011
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	16	46	12	34

Người lập biểu

Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế đến quý III/2026 VND	Lũy kế đến quý III/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		761.310.880	570.055.011
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		433.566.673	437.896.964
- Các khoản dự phòng	03		(1.297.679.051)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(7.611.063.636)	(438.535.444)
- Chi phí đi vay	06		4.009.057.725	5.094.178.510
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.704.807.409)	5.663.595.041
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.566.014.232	71.211.717.056
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.453.144.696	28.129.289.098
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(11.792.944.722)	(87.271.430.536)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.524.007.587	1.561.200.064
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.110.002.633)	(5.147.257.368)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(15.100.000)	(41.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.920.311.751	14.105.613.355
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(136.042.000)	(68.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		7.611.063.636	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		400.000.000	12.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	639.583.115
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.875.021.636	13.471.583.115
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		77.184.763.304	89.264.649.173
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(84.286.557.952)	(124.829.983.645)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.101.794.648)	(35.565.334.472)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		9.693.538.739	(7.988.138.002)
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)	70	5.1	21.624.982.450	5.760.771.440

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III/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, đổi vắn 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 III/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 III/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:

	<u>Số năm</u>
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 III/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:

	<u>Số năm</u>
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:

	<u>Số năm</u>
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 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 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 III/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 mực 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 chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 III/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 Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính; 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.

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

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 III/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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	132.511.435	83.748.315
Tiền gửi không kỳ hạn	21.492.471.015	11.847.695.396
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	19.421.992.440	9.012.287.268
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.050.121.429	2.835.370.024
- Đối tượng khác	20.357.146	38.104
Cộng	21.624.982.450	11.931.443.711

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	
Ngắn hạn	1.838.019.202	-	(1.838.019.202)	2.238.019.202	400.000.000	(1.838.019.202)	400.000.000	(1.838.019.202)
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	-	-	-	400.000.000	400.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	-	-	-	400.000.000	400.000.000	-	-	-
<i>Cho vay</i>	1.838.019.202	-	(1.838.019.202)	1.838.019.202	-	(1.838.019.202)	-	(1.838.019.202)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)	1.838.019.202	-	(1.838.019.202)	1.838.019.202	-	(1.838.019.202)	-	(1.838.019.202)
Cộng	1.838.019.202	-	(1.838.019.202)	2.238.019.202	400.000.000	(1.838.019.202)	400.000.000	(1.838.019.202)

b. Dài hạn

Tỷ lệ Vốn năm giữ biểu quyết	Quyên	30/09/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	
Đầu tư vào đơn vị khác		1.800.000.000	-	(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		1.250.000.000	-	(1.250.000.000)	1.250.000.000	-	(1.250.000.000)	-	(1.250.000.000)
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn		550.000.000	-	(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)	-	(1.800.000.000)

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

5.3 Phải thu khách hàng

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	250.342.202.572	(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	71.037.558.672	-	80.349.698.399	-
Các đối tượng khác	149.471.165.040	(19.814.913.399)	134.177.782.757	(19.814.913.399)
Cộng	250.342.202.572	(19.814.913.399)	244.360.960.016	(19.814.913.399)
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	74.215.822.501	-	81.120.769.983	-

5.4 Trả trước cho người bán

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	46.566.335.603	(4.407.249.958)	30.350.156.301	(4.407.249.958)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)	3.180.967.062	(3.180.967.062)	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 TMDV và Xây dựng Thanh Phong	4.543.427.258	-	-	-
Các đối tượng khác	21.634.598.877	(1.226.282.896)	9.961.846.833	(1.226.282.896)
Cộng	46.566.335.603	(4.407.249.958)	30.350.156.301	(4.407.249.958)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

5.5 Phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	15.434.483.207	(1.342.868.195)	51.258.176.674	(2.640.547.246)
Tạm ứng	11.848.369.163	-	42.029.318.189	(1.297.679.051)
Ký cược, ký quỹ	15.605.067	-	15.581.741	-
Phải thu khác	3.570.508.977	(1.342.868.195)	9.213.276.744	(1.342.868.195)
- Phải thu lãi cho vay	345.586.902	-	345.586.902	-
- Công ty Cổ phần Nhà Việt	917.981.066	-	6.476.515.603	-
- Các khoản phải thu khác	2.306.941.009	(1.342.868.195)	2.391.174.239	(1.342.868.195)
Cộng	15.434.483.207	(1.342.868.195)	51.258.176.674	(2.640.547.246)

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

5.6 Nợ xấu

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
- Phải thu khách hàng	19.814.913.399	-		30.481.411.720	10.666.498.321	
Công ty Cổ phần Cosevco 6	9.161.176.023	-	Trên 03 năm	9.161.176.023	-	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang	6.157.059.936	-	Trên 03 năm	6.157.059.936	-	Trên 03 năm
Các đối tượng khác	4.496.677.440	-	Trên 03 năm	15.163.175.761	10.666.498.321	Trên 03 năm
- Trả trước cho người bán	4.407.249.958	-		4.407.249.958	-	
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng	3.180.967.062	-	Trên 03 năm	3.180.967.062	-	Trên 03 năm
Vinaconex 20 (VC9.1)	1.226.282.896	-	Trên 03 năm	1.226.282.896	-	Trên 03 năm
Các đối tượng khác	1.342.868.195	-		1.342.868.195	-	
- Phải thu khác	926.046.802	-	Trên 03 năm	926.046.802	-	Trên 03 năm
Ông Trần Nam Chung	416.821.393	-	Trên 03 năm	416.821.393	-	Trên 03 năm
Các đối tượng khác	-	-		1.297.679.051	-	
- Tạm ứng	-	-		1.197.679.051	-	Trên 03 năm
Ông Trần Nam Chung	-	-		100.000.000	-	Trên 03 năm
Các đối tượng khác	-	-			-	
Cộng	25.565.031.552	-		37.529.208.924	10.666.498.321	

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	154.607.775	-	401.566.636	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	7.574.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	174.762.722.863	-	182.753.901.180	-
Cộng	174.923.995.638	-	183.163.041.816	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	130.557.650	78.136.317
Chi phí bảo hiểm	130.557.650	69.695.408
Chi phí chờ phân bổ khác	-	8.440.909
Dài hạn	50.242.590.670	51.819.019.590
Công cụ, dụng cụ	34.400.876	23.189.847
Chi phí thuê văn phòng	50.208.189.794	51.795.829.743
Cộng	50.373.148.320	51.897.155.907

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/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
NGUYỄN 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
Mua trong kỳ	-	-	-	69.042.000	67.000.000	136.042.000
Phân loại lại	-	(68.000.000)	-	-	68.000.000	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.586.990.743)	-	-	-	(31.586.990.743)
Số dư tại 30/09/2026	18.750.260.296	6.842.010.733	10.382.995.037	4.841.332.700	3.176.764.517	43.993.363.283
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	10.694.749	215.317.559	-	24.392.304	37.259.743	287.664.355
Thanh lý, nhượng bán	-	(31.586.990.743)	-	-	-	(31.586.990.743)
Số dư tại 30/09/2026	18.560.523.179	5.380.738.001	10.382.995.037	4.746.098.377	2.807.381.347	41.877.735.941
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 30/09/2026	189.737.117	1.461.272.732	-	95.234.323	369.383.170	2.115.627.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyên sử dụng đất	Chương trình 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
Mua trong kỳ			-	-
Số dư tại 30/09/2026	<u>500.000.000</u>	<u>109.200.000</u>	<u>53.000.000</u>	<u>662.200.000</u>
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	7.956.864	-	1.982.055	9.938.919
Số dư tại 30/09/2026	<u>78.489.092</u>	<u>109.200.000</u>	<u>44.552.945</u>	<u>232.242.037</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	<u>429.467.772</u>	-	<u>10.429.110</u>	<u>439.896.882</u>
Tại 30/09/2026	<u>421.510.908</u>	-	<u>8.447.055</u>	<u>429.957.963</u>

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	204.626.971.103	-	-	204.626.971.103
- Nhà cửa vật kiến trúc	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	135.963.399	-	198.565.067.545
- Nhà cửa vật kiến trúc	147.340.825.740	122.850.999	-	147.463.676.739
- Máy móc thiết bị	51.088.278.406	13.112.400	-	51.101.390.806
Giá trị còn lại	6.197.866.957	-	135.963.399	6.061.903.558
- Nhà cửa vật kiến trúc	5.593.775.911	-	122.850.999	5.470.924.912
- Máy móc thiết bị	604.091.046	-	13.112.400	590.978.646

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Tầng 5, Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh
Xây dựng cơ bản dở dang
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà
Cộng

30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
82.655.134.415	82.655.134.415	82.598.652.933	82.598.652.933
82.655.134.415	82.655.134.415	82.598.652.933	82.598.652.933
62.502.548.958	62.502.548.958	64.773.128.958	64.773.128.958
62.502.548.958	62.502.548.958	64.773.128.958	64.773.128.958
145.157.683.373	145.157.683.373	147.371.781.891	147.371.781.891

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

5.13 Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	205.483.495.877	198.359.867.105
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Thép và Vật tư công nghiệp-SIMCO	14.850.723.490	14.900.723.490
Đối tượng khác	151.549.279.192	144.375.650.420
Cộng	205.483.495.877	198.359.867.105
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>2.065.329.791</i>	<i>1.498.067.955</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.14 Người mua trả tiền trước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	164.207.217.845	191.814.518.981
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	31.733.587.046	35.229.642.377
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	36.999.331.979	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	34.866.392.162	22.593.859.060
Đối tượng khác	54.546.692.090	57.131.120.257
Cộng	164.207.217.845	191.814.518.981
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>71.865.724.141</i>	<i>93.392.541.779</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

5.15 Thuế và các khoản phải thu/ nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/09/2026 VND
Phải nộp	88.924.684	400.499.315	410.937.837	78.486.162
<i>Ngắn hạn</i>	<i>88.924.684</i>	<i>400.499.315</i>	<i>410.937.837</i>	<i>78.486.162</i>
Thuế thu nhập cá nhân	78.599.484	183.107.189	189.040.560	72.666.113
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	217.392.126	217.392.126	-
Các loại thuế khác	10.325.200	-	4.505.151	5.820.049
Phải thu	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
<i>Ngắn hạn</i>	<i>2.702.986.495</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.702.986.495</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

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

5.16 Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	17.091.459.133	11.756.354.673
Chi phí phải trả về xây lắp	9.450.774.574	3.932.315.466
Chi phí phải trả khác	7.640.684.559	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	144.828.351.636	139.493.247.176

5.17 Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1.848.245.720	489.372.387
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.848.245.720	489.372.387
Cộng	1.848.245.720	489.372.387

5.18 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	23.121.430.593	20.402.180.946
Kinh phí công đoàn	2.022.244.522	2.003.127.627
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	292.597.100	292.597.100
Phải trả khác	20.806.588.971	18.106.456.219
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	1.550.000.000	-
Phải trả các đội xây lắp	6.237.810.808	6.195.949.962
Phải trả, phải nộp khác	13.018.778.163	11.910.506.257
Dài hạn	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	37.414.459.104	34.695.209.457
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.550.000.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

5.19 Vay và nợ thuế tài chính		30/09/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
		VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn		54.301.138.897	77.184.763.304	80.687.802.457	57.804.178.050
Vay		54.301.138.897	77.184.763.304	80.687.802.457	57.804.178.050
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long		54.301.138.897	77.184.763.304	80.687.802.457	57.804.178.050
Dài hạn		11.995.851.646	-	3.598.755.495	15.594.607.141
Vay		11.995.851.646	-	3.598.755.495	15.594.607.141
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long		11.995.851.646	-	3.598.755.495	15.594.607.141
Cộng		66.296.990.543	77.184.763.304	84.286.557.952	73.398.785.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/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	-	-	-	761.310.880	761.310.880
Số dư tại 30/9/2026	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(101.637.318.070)	65.001.512.310

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Vốn góp của các 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

	Lũy kế đến quý III/2026	Lũy kế đến quý III/2025
	VND	VND
Vốn góp 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

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	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 (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	75.963.746.346	44.894.710.609
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.742.007.335	10.735.426.481
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	25.772.014.352	6.749.371.116
Cộng	113.477.768.033	62.379.508.206

Trong đó:

Doanh thu từ các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

80.821.439.401 40.189.465.161

6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	75.946.137.025	46.082.120.683
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.914.099.457	5.625.763.162
Giá vốn bán hạ tầng, khu đô thị và hoạt động khác	25.340.108.781	6.078.895.090
Cộng	109.200.345.263	57.786.778.935

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.947.788	1.802.701
Cộng	10.947.788	1.802.701

6.4 Chi phí tài chính

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí đi vay	1.323.562.383	1.165.094.101
Cộng	1.323.562.383	1.165.094.101

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.608.020.941	1.666.063.118
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	4.139.278
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.040.564	4.390.265
Thuế phí và lệ phí	20.693.526	37.539.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.605.697	265.305.325
Các khoản chi phí quản lý khác	1.003.437.073	1.381.856.447
Cộng	2.705.797.801	3.359.294.405

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	4.051.100	137.000.000
Cộng	4.051.100	137.000.000
Chi phí khác		
Chi phí khác	10.011	-
Cộng	10.011	-
Lợi nhuận khác	4.041.089	137.000.000

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	263.051.463	207.143.466
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	263.051.463	207.143.466
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 cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	16	12

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 ảnh hưởng bởi cổ đông lớn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	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 III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	715.140.000	693.648.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Bán hàng			80.821.439.401	40.189.465.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	76.158.283.985	39.394.819.024
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng cổ đông góp vốn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	4.663.155.416	794.646.137
Mua hàng			427.417.165	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	178.577.290	-
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	248.839.875	-

d. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng			74.215.822.501	81.120.769.983
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	71.037.558.672	80.349.698.399
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	3.178.263.829	771.071.584
Phải trả người bán			2.065.329.791	1.498.067.955
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	1.791.605.928	1.498.067.955
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	273.723.863	-
Người mua trả tiền trước			71.865.724.141	93.392.541.779
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	34.866.392.162	22.593.859.060
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Cùng ảnh hưởng bởi cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ, thi công xây dựng	36.999.331.979	70.798.682.719
Phải trả khác			1.550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông lớn	Tạm ứng hợp đồng	1.550.000.000	-

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh