

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.882.651.019.964	23.627.353.292.313
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.807.420.013.322	2.299.974.666.688
111	1. Tiền		1.191.622.865.307	1.417.078.151.039
112	2. Các khoản tương đương tiền		615.797.148.015	882.896.515.649
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.327.995.295.274	10.168.934.975.288
121	1. Chứng khoán kinh doanh		93.147.180.000	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(14.851.620.000)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	7.346.547.346.237	10.233.377.904.277
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(111.963.112.080)	(113.037.486.836)
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác		42.058.227.195	81.609.118.743
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác		(26.942.726.078)	(33.014.560.896)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.338.183.048.080	5.022.197.546.669
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.848.984.099.561	3.281.133.343.887
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.628.184.472.626	1.513.314.499.819
134	3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	6.602.668.849
135	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.298.877.971.090	1.013.129.503.604
136	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(437.863.495.197)	(793.638.736.352)
137	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	1.656.266.862
140	IV. Hàng tồn kho	9	5.845.903.100.241	5.656.623.006.553
141	1. Hàng tồn kho		5.880.463.670.225	6.062.419.053.246
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.560.569.984)	(405.796.046.693)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		563.149.563.047	479.623.097.115
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		22.808.758.643	40.686.955.749
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		323.624.751.417	314.768.881.132
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	11.348.307.652	18.597.267.985
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	205.367.745.335	105.569.992.249

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.568.127.177.976	7.641.361.539.376
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		16.165.819.236	20.434.310.205
215	1. Phải thu dài hạn khác		16.165.819.236	20.434.310.205
216	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		3.258.737.840.334	3.892.065.193.295
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.156.438.761.745	3.757.418.377.424
222	Nguyên giá		5.669.186.098.939	6.400.446.033.537
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.512.747.337.194)	(2.643.027.656.113)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	88.004.000.312	94.812.751.512
225	Nguyên giá		194.797.038.367	184.717.272.596
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.793.038.055)	(89.904.521.084)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	14.295.078.277	39.834.064.359
228	Nguyên giá		26.949.405.434	57.038.067.990
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.654.327.157)	(17.204.003.631)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	180.178.716.903	996.945.561.622
241	1. Nguyên giá		629.689.301.355	1.537.049.910.878
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(449.510.584.452)	(540.104.349.256)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.029.759.959.107	1.757.593.823.053
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	98.401.738.504	96.289.306.652
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	1.931.358.220.603	1.661.304.516.401
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.872.202.545.321	708.022.193.490
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	16.1	1.554.776.387.759	477.203.900.034
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	325.759.709.211	291.616.376.594
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	16.2	(54.037.798.224)	(62.448.083.138)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5	45.704.246.575	1.650.000.000
270	VI. Tài sản dài hạn khác		211.082.297.075	266.300.457.711
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	17	149.918.183.198	160.896.435.229
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		61.060.477.513	54.763.811.987
274	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
279	4. Lợi thế thương mại	18	-	50.536.574.131
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.450.778.197.940	31.268.714.831.689

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.610.513.469.620	18.786.598.084.997
310	I. Nợ ngắn hạn		13.286.320.884.824	16.136.791.693.377
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	2.712.168.254.891	3.409.426.870.375
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	2.821.721.515.121	3.732.605.786.377
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		15.337.876.309	4.369.999.373
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	528.202.589.868	969.636.719.621
315	5. Phải trả người lao động		317.315.397.540	352.874.522.903
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.157.603.482.282	882.559.334.985
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	23	71.832.930.058	41.150.147.301
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	934.255.093.192	1.033.885.859.489
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	4.555.309.087.984	5.527.223.830.964
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		114.334.369.477	122.385.781.838
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		58.240.288.102	60.672.840.151
330	II. Nợ dài hạn		2.324.192.584.796	2.649.806.391.620
331	1. Phải trả người bán dài hạn		4.288.536.625	586.050.573
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		722.852.947	-
337	3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	23	534.695.474.874	473.164.970.170
338	4. Phải trả dài hạn khác		235.934.240.000	246.385.322.265
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1.517.757.680.913	1.892.644.957.258
342	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		3.636.892.436	17.690.533.803
343	7. Dự phòng phải trả dài hạn	25	27.156.907.001	19.334.557.551

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.840.264.728.320	12.482.116.746.692
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	12.840.264.728.320	12.482.116.746.692
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.981.762.450.000	6.464.683.360.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.981.762.450.000	6.464.683.360.000
412	2. Thặng dư vốn		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		320.236.896.385	320.236.896.385
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		3.251.184	14.777.294
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.341.782.214.266	4.495.048.854.829
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.460.791.664.091	829.743.329.692
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		880.990.550.175	3.665.305.525.137
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.140.084.072.816	1.145.737.014.515
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.450.778.197.940	31.268.714.831.689

Đặng Xuân Chiến
Người lập

Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế đến cuối quý 3	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.296.005.445.105	4.429.332.104.725	10.536.442.553.304	11.412.741.437.605
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.296.005.445.105	4.429.332.104.725	10.536.442.553.304	11.412.741.437.605
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.857.434.930.091)	(3.818.284.928.709)	(9.315.366.630.334)	(9.904.389.032.322)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		438.570.515.014	611.047.176.016	1.221.075.922.970	1.508.352.405.283
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	219.728.083.484	3.186.148.444.529	727.971.773.503	3.303.704.566.326
23 24	8. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí đi vay	30	(129.710.151.403) (113.065.397.217)	(138.782.189.716) (84.997.318.483)	(365.415.513.855) (341.386.111.641)	(309.361.339.888) (252.144.983.893)
25	9. Chi phí bán hàng	29.1	(34.141.063.502)	(78.681.235.715)	(146.661.833.999)	(160.968.515.324)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.2	(92.117.740.824)	(71.384.713.022)	(292.263.647.699)	(267.513.292.638)
27	11. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		24.415.012.584	4.307.312.897	40.714.493.836	(11.582.179.509)
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		426.744.655.353	3.512.654.794.989	1.185.421.194.756	4.062.631.644.250
31	13. Thu nhập khác	31	19.341.887.174	3.836.396.678	67.501.993.950	13.423.211.982
32	14. Chi phí khác	31	(4.542.333.735)	(6.934.938.287)	(18.235.971.867)	(8.978.948.777)
40	15. Lợi nhuận khác	31	14.799.553.439	(3.098.541.609)	49.266.022.083	4.444.263.205
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		441.544.208.792	3.509.556.253.380	1.234.687.216.839	4.067.075.907.455
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(71.733.667.708)	(811.332.226.470)	(227.470.844.021)	(894.630.236.581)
52	18. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		1.247.578.816	606.182.310.970	7.855.327.693	610.399.832.943

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế đến cuối quý 3	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
60	19. Lợi nhuận sau thuế TNDN		371.058.119.900	3.304.406.337.880	1.015.071.700.511	3.782.845.503.817
61	20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		305.865.217.889	3.282.112.708.860	877.820.407.313	3.689.010.042.254
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		65.192.902.011	22.293.629.020	137.251.293.198	93.835.461.563
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		438	4.701	1.257	5.284
71	23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		438	4.701	1.257	5.284


Đặng Xuân Chiến
Người lập


Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Đông
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.234.687.216.839	4.067.075.907.455
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		280.070.222.747	312.044.819.876
03	Các khoản dự phòng		81.308.242.591	28.684.663.722
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.042.799.472	(2.298.841.474)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(761.370.430.417)	(3.287.335.678.152)
06	Chi phí đi vay	30	341.386.111.641	252.144.983.893
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.177.124.162.873	1.370.315.855.320
09	Tăng các khoản phải thu		(751.488.797.982)	(7.583.606.322)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(333.604.876.317)	1.878.037.548.209
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(547.746.291.337)	(491.592.526.255)
12	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		7.975.335.909	(14.936.000.692)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(93.147.180.000)	-
14	Chi phí đi vay đã trả		(322.856.651.887)	(294.874.485.228)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(957.756.676.444)	(167.509.304.490)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(688.422.000)	(13.193.735.345)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.822.189.397.185)	2.258.663.745.197
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(515.464.453.262)	(298.544.922.014)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.582.551.072	1.602.815.102
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.075.699.927.433)	(7.336.214.390.526)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.917.852.964.376	729.127.594.887
25	Tiền chi đầu tư góp vốn		(833.716.408.270)	(112.914.000.000)
26	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		880.324.154.548	4.723.665.380.421
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		674.364.563.294	164.421.170.569
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		3.050.243.444.325	(2.128.856.351.561)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		6.005.072.779.023	7.090.976.997.338
34	Tiền trả nợ gốc vay		(7.073.808.656.924)	(6.629.990.046.886)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(24.987.577.750)	(23.877.395.174)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(626.916.820.139)	(499.122.402.978)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.720.640.275.790)	(62.012.847.700)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(492.586.228.650)	67.794.545.936
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		2.299.974.666.688	2.471.352.348.020
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		31.575.284	48.496.241
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	1.807.420.013.322	2.539.195.390.197

Đặng Xuân Chiến
Người lập

Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 được cấp ngày 11 tháng 08 năm 2026.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Tổng Công ty là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

STT	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
5	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
6	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
7	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Đông Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
8	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
9	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tổng Công ty có 20 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư ("Công ty Vinaconex Invest")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex CM")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
3	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc ("Công ty Bách Thiên Lộc")	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 ("Công ty Nedi2")	51,10	51,10	Thôn San Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty Vinaconex 25")	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
7	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ("Công ty Vinaconex 1")	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa ("Công ty Boo Sapa")	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
9	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn ("Công ty Vinaconex Sài Gòn")	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
10	Công ty Cổ phần Viwaco ("Công ty Viwaco")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
11	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
12	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex ("Công ty Vinaconex 17")	82,09	82,09	Số 442, Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tổng Công ty có 20 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
13	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (“Công ty Vinaconex Capital One”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (“Công ty Vinaconex 27”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
15	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“Công ty Vinaconex 16”)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
16	Công ty Xây dựng số 4 (“Công ty Vinaconex 4”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“Công ty Vinaconex Việt Trì”) (i)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“Công ty Vinaconex Real Estate”)	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
19	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“Công ty Bohemia”)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu Xây dựng Vinaconex 25 (“Công ty VLXD Vinaconex 25”)	100,00	71,12	Thôn Hòa Đông, xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì.

(ii) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con với số thứ tự từ 18 đến 20 thông qua Công ty Vinaconex Invest và Công ty Vinaconex 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tổng Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo.

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Tổng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tổng Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Các thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Tổng Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tổng Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tổng Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây lắp (bao gồm chi phí thuê thầu phụ, chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm và hàng hóa áp dụng theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	3 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 8 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Tổng Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi thành lập/sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tổng Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	6.964.842.814	20.611.477.867
Tiền gửi ngân hàng	1.184.658.022.493	1.396.466.673.172
Các khoản tương đương tiền	615.797.148.015	882.896.515.649
TỔNG CỘNG	1.807.420.013.322	2.299.974.666.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	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						
Cho vay	6.272.190.766.360	6.160.227.654.280	(111.963.112.080)	7.175.976.123.160	7.062.938.636.324	(113.037.486.836)
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.023.324.112.115	1.023.324.112.115	-	3.057.401.781.117	3.057.401.781.117	-
Chứng chỉ tiền gửi	51.032.467.762	51.032.467.762	-	-	-	-
	7.346.547.346.237	7.234.584.234.157	(111.963.112.080)	10.233.377.904.277	10.120.340.417.441	(113.037.486.836)
Dài hạn						
Cho vay	45.704.246.575	45.704.246.575	-	1.650.000.000	1.650.000.000	-
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	-	-	-
	45.704.246.575	45.704.246.575	-	1.650.000.000	1.650.000.000	-
TỔNG CỘNG	7.392.251.592.812	7.280.288.480.732	(111.963.112.080)	10.235.027.904.277	10.121.990.417.441	(113.037.486.836)

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu từ các bên khác	2.725.325.116.508	3.246.882.811.720
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP</i>	528.962.846.041	470.928.472.816
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	2.196.362.270.467	2.775.954.338.904
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	123.658.983.053	34.250.532.167
TỔNG CỘNG	2.848.984.099.561	3.281.133.343.887

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.471.041.054.603	1.365.965.347.478
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	157.143.418.023	147.349.152.341
TỔNG CỘNG	1.628.184.472.626	1.513.314.499.819
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(92.645.100.142)	(155.719.677.445)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Các hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ lợi nhuận sau thuế của các hợp đồng	498.739.305.668	204.427.400.548
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	471.740.843.485	596.937.423.651
Phải thu ngắn hạn khác	328.397.821.937	211.764.679.405
TỔNG CỘNG	1.298.877.971.090	1.013.129.503.604
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	1.168.611.476.546	922.955.852.553
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	130.266.494.544	90.173.651.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>30/09/2026</i>		<i>01/01/2026</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	65.478.442.571	-	66.552.817.327	-
Các đối tượng khác	665.404.571.706	154.113.680.922	1.140.923.558.001	267.785.591.244
TỔNG CỘNG	730.883.014.277	154.113.680.922	1.207.476.375.328	267.785.591.244

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>30/09/2026</i>		<i>01/01/2026</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	56.199.510.092	(1.406.929.128)	136.348.604.882	-
Công cụ, dụng cụ	37.568.209.144	(3.652.198.608)	37.885.089.012	(3.652.198.608)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.694.314.811.396	(29.501.442.248)	5.771.866.571.423	(400.375.851.899)
Thành phẩm	90.719.158.135	-	111.061.416.372	(1.767.996.186)
Hàng gửi bán	-	-	146.016.595	-
Hàng hóa	1.661.981.458	-	5.111.354.962	-
TỔNG CỘNG	5.880.463.670.225	(34.560.569.984)	6.062.419.053.246	(405.796.046.693)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	70.855.851.384	74.667.416.743
Các khoản tiền hạn chế sử dụng	134.511.893.951	30.902.575.506
TỔNG CỘNG	205.367.745.335	105.569.992.249

(*) Đây là khoản kinh phí giải phóng mặt bằng Tổng Công ty đã chi trả cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng và sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
01/01/2026	3.386.000.986.226	1.506.217.996.620	1.406.103.821.196	95.521.936.694	6.601.292.801	6.400.446.033.537
- Mua trong kỳ	1.295.000.000	24.682.587.064	6.706.509.159	126.999.037	917.000.000	33.728.095.260
- Đầu tư XDCB hoàn thành	108.711.044.703	93.674.408.709	62.805.792.798	-	-	265.191.246.210
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.055.000.000)	(2.510.052.700)	(313.834.436)	-	(4.878.887.136)
- Giảm do thoái vốn	(675.906.753.572)	(78.485.831.976)	(150.859.277.006)	(45.622.339.108)	-	(950.874.201.662)
- Giảm khác	(43.665.109.299)	(14.106.531.042)	(8.192.510.707)	(8.462.036.222)	-	(74.426.187.270)
30/09/2026	<u>2.776.435.168.058</u>	<u>1.529.927.629.375</u>	<u>1.314.054.282.740</u>	<u>41.250.725.965</u>	<u>7.518.292.801</u>	<u>5.669.186.098.939</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
01/01/2026	931.411.579.813	764.377.251.797	886.363.781.895	57.629.496.671	3.245.545.937	2.643.027.656.113
- Khấu hao trong kỳ	85.705.670.665	79.289.166.016	61.292.819.754	4.347.292.577	577.412.048	231.212.361.060
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(869.950.000)	(2.231.336.091)	(313.834.436)	-	(3.415.120.527)
- Giảm do thoái vốn	(114.599.924.410)	(57.631.526.349)	(92.820.456.024)	(39.446.285.209)	-	(304.498.191.992)
- Giảm khác	(25.872.807.335)	(17.060.240.082)	(8.192.510.707)	(2.453.809.336)	-	(53.579.367.460)
30/09/2026	<u>876.644.518.733</u>	<u>768.104.701.382</u>	<u>844.412.298.827</u>	<u>19.762.860.267</u>	<u>3.822.957.985</u>	<u>2.512.747.337.194</u>
Giá trị còn lại:						
01/01/2026	<u>2.454.589.406.413</u>	<u>741.840.744.823</u>	<u>519.740.039.301</u>	<u>37.892.440.023</u>	<u>3.355.746.864</u>	<u>3.757.418.377.424</u>
30/09/2026	<u>1.899.790.649.325</u>	<u>761.822.927.993</u>	<u>469.641.983.913</u>	<u>21.487.865.698</u>	<u>3.695.334.816</u>	<u>3.156.438.761.745</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:				
01/01/2026	1.235.156.584	141.147.478.132	42.334.637.880	184.717.272.596
- Thuê trong kỳ	-	4.803.154.883	6.396.981.258	11.200.136.141
- Giảm khác	-	(1.120.370.370)	-	(1.120.370.370)
30/09/2026	1.235.156.584	144.830.262.645	48.731.619.138	194.797.038.367
Giá trị khấu hao lũy kế:				
01/01/2026	1.117.939.106	55.882.319.899	32.904.262.079	89.904.521.084
- Khấu hao trong kỳ	16.642.753	15.897.362.343	1.333.964.036	17.247.969.132
- Giảm khác	-	(359.452.161)	-	(359.452.161)
30/09/2026	1.134.581.859	71.420.230.081	34.238.226.115	106.793.038.055
Giá trị còn lại:				
01/01/2026	117.217.478	85.265.158.233	9.430.375.801	94.812.751.512
30/09/2026	100.574.725	73.410.032.564	14.493.393.023	88.004.000.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
01/01/2026	39.202.807.355	9.326.619.419	8.508.641.216	57.038.067.990
- Mua trong kỳ	-	2.109.870.000	-	2.109.870.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	294.800.000	99.059.259	393.859.259
- Giảm do thoái vốn	(29.255.891.815)	(86.500.000)	(3.250.000.000)	(32.592.391.815)
30/09/2026	9.946.915.540	11.644.789.419	5.357.700.475	26.949.405.434
Giá trị hao mòn lũy kế:				
01/01/2026	8.393.820.869	5.805.541.546	3.004.641.216	17.204.003.631
- Hao mòn trong kỳ	287.043.413	838.365.210	431.469.558	1.556.878.181
- Giảm do thoái vốn	(3.568.054.655)	(86.500.000)	(2.452.000.000)	(6.106.554.655)
30/09/2026	5.112.809.627	6.557.406.756	984.110.774	12.654.327.157
Giá trị còn lại:				
01/01/2026	30.808.986.486	3.521.077.873	5.504.000.000	39.834.064.359
30/09/2026	4.834.105.913	5.087.382.663	4.373.589.701	14.295.078.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

15.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc đồng thời là giá trị có thể thu hồi	
	30/09/2026	01/01/2026
Dự án Tam Kỳ	98.401.738.504	96.289.306.652
TỔNG CỘNG	98.401.738.504	96.289.306.652

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc đồng thời là giá trị có thể thu hồi	
	30/09/2026	01/01/2026
Dự án Kim Văn Kim Lũ	927.491.769.190	721.217.596.459
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	271.515.699.933	245.235.136.563
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	5.827.460.499	218.473.555.682
Dự án hệ thống cấp nước xã Quốc Oai	285.762.949.054	175.316.575.285
Cụm công nghiệp Sơn Đông	340.932.140.859	64.989.760.167
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	31.098.596.771	31.098.596.771
Các dự án khác	68.729.604.297	204.973.295.474
TỔNG CỘNG	1.931.358.220.603	1.661.304.516.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
01/01/2026	953.103.992.513	583.945.918.365	1.537.049.910.878
- Mua trong kỳ	-	13.896.192.525	13.896.192.525
- Giảm do thoái vốn	(921.256.802.048)	-	(921.256.802.048)
30/09/2026	31.847.190.465	597.842.110.890	629.689.301.355
Giá trị khấu hao lũy kế:			
01/01/2026	127.789.723.941	412.314.625.315	540.104.349.256
- Khấu hao trong kỳ	18.767.755.096	8.791.890.683	27.559.645.779
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm do thoái vốn	(118.153.410.583)	-	(118.153.410.583)
30/09/2026	28.404.068.454	421.106.515.998	449.510.584.452
Giá trị còn lại:			
01/01/2026	825.314.268.572	171.631.293.050	996.945.561.622
30/09/2026	3.443.122.011	176.735.594.892	180.178.716.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026			01/01/2026		
	<i>Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu/Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu/Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	1.539.433.831.487	1.539.433.831.487	-	460.004.861.258	460.004.861.258	-
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 16.1)	15.342.556.272	15.342.556.272	-	17.199.038.776	17.199.038.776	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	325.759.709.211	271.721.910.987	(54.037.798.224)	291.616.376.594	229.168.293.456	(62.448.083.138)
TỔNG CỘNG	1.880.536.096.970	1.826.498.298.746	(54.037.798.224)	768.820.276.628	706.372.193.490	(62.448.083.138)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	30/09/2026				01/01/2026			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (“Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang”)	253.973.115.925	(i)	21,00	21,00	225.374.249.693	(i)	21,00	21,00
Công ty Cổ phần Giấy Thưng Đình	481.310.257.689	213.669.824.000	24,03	24,03	-	-	-	-
Công ty cổ phần Y tế AEGIS	208.611.482.655	(i)	18,00	18,00	-	-	-	-
Tổng Công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTCP	314.147.517.038	301.696.720.000	25,00	25,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (“Công ty Vinasinco”)	76.628.463.028	(i)	42,91	42,91	73.713.134.520	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (“Công ty VCTD”)	68.248.319.934	(i)	42,63	42,63	69.588.736.398	(i)	42,63	42,63
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu (“Công ty Suối Dầu”)	-	-	-	-	46.410.777.946	(i)	50,00	50,00
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tân Lộc – Vinaconex (“Công ty Vinaconex – Tân Lộc”)	15.342.556.272	(i)	50,00	50,00	17.199.038.776	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (“Công ty Xi măng Cẩm Phả”)	1.289.988.413	(i)	30,00	30,00	14.834.559.192	(i)	30,00	30,00
Các công ty khác	135.224.686.805	(i)	-	-	30.083.403.509	(i)	-	-
TỔNG CỘNG	1.554.776.387.759				477.203.900.034			

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/09/2026					01/01/2026				
	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình (i)	235.069.950.000	235.069.950.000	-	15,00	15,00	185.796.000.000	185.796.000.000	-	15,00	15,00
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (i)	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	1,05	1,05	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	1,05	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.395.000.000	21.395.000.000	-	5,83	5,83	21.395.000.000	21.395.000.000	-	5,83	5,83
Công ty Cổ phần Vimenco ("Công ty Vimenco") (ii)	11.513.257.496	4.835.160.000	(6.678.097.496)	5,00	5,00	11.513.257.496	7.579.440.000	(3.933.817.496)	5,00	5,00
Các công ty khác	17.781.501.715	10.421.800.987	(7.359.700.728)			32.912.119.098	14.397.853.456	(18.514.265.642)		
TỔNG CỘNG	325.759.709.211	271.721.910.987	(54.037.798.224)			291.616.376.594	229.168.293.456	(62.448.083.138)		

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (ii) Giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá thấp hơn giữa giá gốc của khoản đầu tư và giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	31.547.917.294	28.058.099.299
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	17.939.432.625	18.365.434.980
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	100.430.833.279	114.472.900.950
TỔNG CỘNG	149.918.183.198	160.896.435.229

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con			
	Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty Viwaseen	Tổng cộng
Nguyên giá:			
01/01/2026	51.667.568.937	50.536.574.131	102.204.143.068
- Giảm do thoái vốn	-	(50.536.574.131)	(50.536.574.131)
30/09/2026	51.667.568.937	-	51.667.568.937
Phân bổ lũy kế:			
01/01/2026	51.667.568.937	-	51.667.568.937
- Phân bổ trong kỳ	-	2.493.368.595	2.493.368.595
- Giảm do thoái vốn	-	(2.493.368.595)	(2.493.368.595)
30/09/2026	51.667.568.937	-	51.667.568.937
Giá trị còn lại:			
01/01/2026	-	50.536.574.131	50.536.574.131
30/09/2026	-	-	-

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả người bán ngắn hạn	2.576.254.762.655	3.189.618.111.195
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	135.913.492.236	219.808.759.180
TỔNG CỘNG	2.712.168.254.891	3.409.426.870.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN
(tiếp theo)

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.821.721.515.121	3.730.204.557.007
- Người mua bất động sản trả tiền trước	412.431.823.801	495.159.546.006
- Ban Quản lý dự án Khu vực Hoà Bình	238.537.748.000	357.806.975.000
- Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	248.617.952.000	324.727.429.000
- Người mua trả tiền trước các dự án xây lắp khác	1.922.133.991.320	2.552.510.607.001
Các bên liên quan trả tiền trước	-	2.401.229.370
TỔNG CỘNG	2.821.721.515.121	3.732.605.786.377

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND				
	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cần trừ trong kỳ	Ảnh hưởng do thoái công ty con	30/09/2026
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	32.918.727.843	753.496.617.582	(747.243.300.652)	(16.424.666.637)	22.747.378.136
Thuế thu nhập doanh nghiệp	909.789.684.261	227.470.844.021	(957.766.955.855)	(2.327.820.838)	177.165.751.589
Thuế thu nhập cá nhân	6.514.597.371	14.652.942.342	(14.733.535.519)	(1.131.346.779)	5.302.657.415
Tiền sử dụng đất	1.189.288.913	620.355.152.027	(316.122.631.164)	(182.801.226)	305.239.008.550
Thuế tài nguyên	4.620.545.019	44.564.008.114	(42.711.845.255)	-	6.472.707.878
Các khoản khác phải trả Nhà nước	14.603.876.214	79.044.904.515	(78.383.457.207)	(3.990.237.222)	11.275.086.300
TỔNG CỘNG	969.636.719.621	1.739.584.468.601	(2.156.961.725.652)	(24.056.872.702)	528.202.589.868
	01/01/2026	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Ảnh hưởng do thoái công ty con	30/09/2026
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.099.093.987	-	(10.279.411)	(660.008.985)	428.805.591
Thuế khác	17.498.173.998	9.495.942.682	(11.694.363.870)	(4.380.250.749)	10.919.502.061
TỔNG CỘNG	18.597.267.985	9.495.942.682	(11.704.643.281)	(5.040.259.734)	11.348.307.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng trích trước	1.017.105.221.985	784.536.095.719
Chi phí lãi vay phải trả	9.017.837.131	9.579.286.020
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	104.753.338.581	36.604.159.621
Chi phí trích trước dự án BĐS	26.727.084.585	51.839.793.625
TỔNG CỘNG	1.157.603.482.282	882.559.334.985

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	568.864.938.449	543.169.263.030
Phải trả các tổ đội thi công	26.806.009.862	22.910.233.760
Kinh phí bảo trì	40.016.590.957	83.022.111.122
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	298.567.553.924	384.784.251.577
TỔNG CỘNG	934.255.093.192	1.033.885.859.489

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn bên liên quan 7.708.375.345 5.394.607.564

(*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	71.832.930.058	41.150.147.301
TỔNG CỘNG	71.832.930.058	41.150.147.301
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	534.695.474.874	473.164.970.170
TỔNG CỘNG	534.695.474.874	473.164.970.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phát sinh trong kỳ		30/09/2026
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng ngắn hạn	3.600.887.857.547	4.984.858.576.579	(5.505.378.709.622)	3.080.367.724.504
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	1.082.930.735.952	380.540.134.788	(853.536.745.893)	609.934.124.847
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	31.556.493.346	18.304.504.767	(24.987.577.750)	24.873.420.363
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000	525.000.000	(750.000.000)	2.775.000.000
Vay bên liên quan	794.815.000.000	400.053.818.270	(633.135.000.000)	561.733.818.270
Vay đối tượng khác ngắn hạn	14.033.744.119	1.265.000.000.000	(1.003.408.744.119)	275.625.000.000
TỔNG CỘNG	5.527.223.830.964	7.049.282.034.404	(8.021.196.777.384)	4.555.309.087.984
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng dài hạn	1.844.146.005.431	98.497.219.925	(467.550.421.503)	1.475.092.803.853
Nợ thuê tài chính dài hạn	32.228.418.194	12.995.430.000	(18.304.504.767)	26.919.343.427
Vay đối tượng khác dài hạn	16.270.533.633	-	(525.000.000)	15.745.533.633
TỔNG CỘNG	1.892.644.957.258	111.492.649.925	(486.379.926.270)	1.517.757.680.913

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Dự phòng bảo hành dự án	27.156.907.001	19.334.557.551
TỔNG CỘNG	27.156.907.001	19.334.557.551

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
01/01/2025 (Trình bày lại)	5.985.934.580.000	16.282.327.575	249.079.703.192	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.116.111.954.341
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	3.665.305.525.137	199.898.672.747	3.865.204.197.884
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(478.874.766.400)	(80.644.207.167)	(559.518.973.567)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	478.748.780.000	-	-	-	-	(478.748.780.000)	-	-
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	81.600.000.000	-	-	(81.600.000.000)	-	-
- Tăng/(giảm) do thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.929.194.607.419)	(1.929.194.607.419)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	(10.442.806.807)	-	-	(43.015.133)	(2.607)	(10.485.824.547)
31/12/2025	<u>6.464.683.360.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>320.236.896.385</u>	<u>40.113.516.094</u>	<u>14.777.294</u>	<u>4.495.048.854.829</u>	<u>1.145.737.014.515</u>	<u>12.482.116.746.692</u>
Kỳ này								
01/01/2026	6.464.683.360.000	16.282.327.575	320.236.896.385	40.113.516.094	14.777.294	4.495.048.854.829	1.145.737.014.515	12.482.116.746.692
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	877.820.407.313	137.251.293.198	1.015.071.700.511
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(517.174.668.800)	(121.365.591.754)	(638.540.260.554)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	517.079.090.000	-	-	-	-	(517.079.090.000)	-	-
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	3.170.142.862	2.890.887.048	6.061.029.910
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(24.441.056.327)	(24.441.056.327)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	(11.526.110)	(3.431.938)	11.526.136	(3.431.912)
30/09/2026	<u>6.981.762.450.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>320.236.896.385</u>	<u>40.113.516.094</u>	<u>3.251.184</u>	<u>4.341.782.214.266</u>	<u>1.140.084.072.816</u>	<u>12.840.264.728.320</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Tổng doanh thu	10.536.442.553.304	11.412.741.437.605
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	7.616.248.562.639	8.020.210.357.769
Doanh thu sản xuất công nghiệp	996.328.373.351	803.172.206.940
Doanh thu kinh doanh bất động sản	603.254.462.088	1.269.262.347.122
Doanh thu hoạt động giáo dục	245.873.332.593	230.267.371.924
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	819.342.821.190	799.857.967.704
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	255.395.001.443	289.971.186.146
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	10.536.442.553.304	11.412.741.437.605

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	670.281.918.119	221.760.408.299
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	44.947.380.458	3.072.837.297.893
Doanh thu tài chính khác	12.742.474.926	9.106.860.134
TỔNG CỘNG	727.971.773.503	3.303.704.566.326

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.417.510.276.319	7.698.768.073.290
Giá vốn sản xuất công nghiệp	605.134.557.385	479.731.564.465
Giá vốn kinh doanh bất động sản	343.631.835.811	748.578.562.568
Giá vốn hoạt động giáo dục	136.128.201.922	134.303.311.866
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	656.933.762.053	609.690.144.074
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	156.027.996.844	233.317.376.059
TỔNG CỘNG	9.315.366.630.334	9.904.389.032.322

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (Trình bày lại)
29.1 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	42.557.281.111	44.115.766.097
Chi phí nguyên vật liệu	23.591.689.303	18.109.380.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.161.158.852	1.678.528.478
Trích lập dự phòng bảo hành công trình	42.900.948.838	16.427.200.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.034.963.283	30.129.304.360
Chi phí khác	18.415.792.612	50.508.335.507
TỔNG CỘNG	146.661.833.999	160.968.515.324
29.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	161.830.920.572	142.165.332.281
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	20.481.280.347	6.816.672.716
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	12.036.556.154	18.129.998.896
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.131.907.178	19.520.761.282
Chi phí bằng tiền khác	74.782.983.448	80.880.527.463
TỔNG CỘNG	292.263.647.699	267.513.292.638

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí lãi vay	341.386.111.641	252.144.983.893
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	19.000.388.162	1.583.845.800
Chi phí tài chính khác	5.029.014.052	55.632.510.195
TỔNG CỘNG	365.415.513.855	309.361.339.888

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thu nhập khác		
Các khoản thu nhập khác	67.501.993.950	13.423.211.982
	67.501.993.950	13.423.211.982
Chi phí khác		
Các chi phí khác	18.235.971.867	8.978.948.777
	18.235.971.867	8.978.948.777
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	49.266.022.083	4.444.263.205

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty T'Hospital	Bên liên quan khác	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	260.170.299.984	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	105.905.207	-
Vimeco	Công ty có cùng cá nhân chủ chốt	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	5.542.674.755	98.861.149.736
		Mua hàng hóa, dịch vụ	140.896.625.691	356.013.322.932
		Mua TSCĐ	1.135.942.761	833.333.334
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.560.560.409	12.287.203.219
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	10.905.030.033	9.834.173.805
		Mua hàng hóa, dịch vụ	2.102.891.814	3.357.063.429
		Cổ tức được chia	5.835.250.000	6.865.000.000
		Lãi vay phải trả	2.025.254.820	1.295.194.412
		Vay	47.000.000.000	11.000.000.000
		Trả nợ vay	34.135.000.000	8.000.000.000
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	5.165.346.411	5.149.812.165
		Cổ tức được chia	6.300.000.000	6.300.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.475.065.029	380.400.524
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	53.319.854.388	120.675.830.033
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	6.999.300.000	28.350.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 30/09/2026 và 01/01/2026 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty T'Hospital Vimeco	Bên liên quan khác	Hoạt động xây lắp	97.413.831.831	-
	Công ty có cùng cá nhân chủ chốt	Hoạt động xây lắp	14.425.945.997	14.470.216.942
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	953.966.658	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	1.500.000.000	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	9.239.666.877	8.811.618.040
Công ty Petrowaco	Không còn là bên liên quan	Hoạt động xây lắp	-	6.225.179.355
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	125.571.690	4.743.517.830
TỔNG CỘNG			123.658.983.053	34.250.532.167

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Vimeco	Công ty có cùng cá nhân chủ chốt	Hoạt động xây lắp	54.673.383.213	113.062.575.027
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Hoạt động xây lắp	17.751.324.633	18.114.983.844
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	82.920.272.341	307.149.187
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	1.744.533.822	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	53.904.014	47.448.180
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	-	15.816.996.103
TỔNG CỘNG			157.143.418.023	147.349.152.341

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Petrowaco	Không còn là bên liên quan	Hợp tác kinh doanh	-	2.490.000.000
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Các khoản phải thu khác	119.701.518.971	59.602.741.978
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu tạm ứng cá nhân	9.164.727.463	9.164.727.463
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	1.400.248.110	18.916.181.610
TỔNG CỘNG			130.266.494.544	90.173.651.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 30/09/2026 và 01/01/2026 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/09/2026</i>	<i>01/01/2026</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</i>				
Vimeco	Công ty có cùng cá nhân chủ chốt	Hoạt động xây lắp	79.732.655.641	144.448.386.201
Công ty Vinaconex 12	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	28.721.758.891	36.833.711.000
Công ty Vinaconex M&E	Bên liên quan khác	Thi công xây lắp	13.312.388.030	10.877.777.575
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	9.368.635.569	8.966.652.563
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	624.188.267	-
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Thi công xây lắp	4.094.756.088	-
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	59.109.750	18.682.231.841
TỔNG CỘNG			<u>135.913.492.236</u>	<u>219.808.759.180</u>

Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 24)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2026 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Nguyễn Hồng Dương	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	250.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2026	7,0	Tín chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Từ ngày 18 tháng 10 năm 2026 đến ngày 5 tháng 9 năm 2027. Lãi trả hàng tháng.	5,0	6.300.000 cổ phần công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và 9.686.000 cổ phần Tổng Công ty sở hữu bởi cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết	93.053.818.270	Gốc và lãi vay được trả tại ngày 28 tháng 2 năm 2027	7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	16.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được trả lần cuối vào ngày 31 tháng 12 năm 2026	5,5	Tín chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	53.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 9 năm 2026 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	6,2 - 7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG		<u>561.733.818.270</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	30/09/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	37.149	38.648
- Yên Nhật (JPY)	10.491	719.995
- Euro (EUR)	-	186



Đặng Xuân Chiến
Người lập



Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2026