

MAI
PHƯƠNG
ANH

CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ VISICONS

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
Thuyết minh báo cáo tài chính	5 - 19

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

(áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2	1	3	4	5
100	A - Tài sản ngắn hạn		1.619.884.784.003	1.075.636.774.193
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	01	92.761.969.112	162.968.601.397
111	1. Tiền		17.761.969.112	62.968.601.397
112	2. Các khoản tương đương tiền		75.000.000.000	100.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	02	117.007.809.387	115.634.142.942
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		117.007.809.387	115.634.142.942
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		691.635.172.877	246.490.278.995
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		428.616.833.737	182.252.052.004
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		299.214.342.565	98.868.076.919
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	06	1.053.677.080	3.333.932.154
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(37.249.680.505)	(37.963.782.082)
140	IV. Hàng tồn kho		626.127.154.781	487.246.212.065
141	1. Hàng tồn kho	07	631.445.562.300	492.564.619.584
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(5.318.407.519)	(5.318.407.519)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		92.352.677.846	63.297.538.794
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		3.463.990.108	371.240.358
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		78.888.687.738	52.926.298.436
165	5. Tài sản ngắn hạn khác		10.000.000.000	10.000.000.000
200	B - Tài sản dài hạn		131.430.531.909	104.287.117.817
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		46.624.600.000	43.619.700.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		20.220.000.000	22.110.000.000
215	5. Phải thu dài hạn khác		39.579.600.000	34.684.700.000
216	6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(13.175.000.000)	(13.175.000.000)
220	II. Tài sản cố định		46.446.706.226	41.158.641.436
221	1. Tài sản cố định hữu hình	08	45.755.750.670	41.158.641.436
222	- Nguyên giá		71.273.419.485	68.278.462.332
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(25.517.668.815)	(27.119.820.896)
227	3. Tài sản cố định vô hình		690.955.556	
228	- Nguyên giá		1.031.600.000	300.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(340.644.444)	(300.000.000)
240	IV. Bất động sản đầu tư	12	7.327.721.472	7.428.095.760
241	- Nguyên giá		9.634.256.259	9.634.256.259
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.306.534.787)	(2.206.160.499)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		0	1.896.308.849
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		0	1.896.308.849
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	13	0	0
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.000.000	1.400.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		31.031.504.211	10.184.371.772
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	1	31.031.504.211	10.184.371.772
280	Tổng Cộng Tài Sản (280 = 100 + 200)		1.751.315.315.912	1.179.923.892.010

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30/09/2026

(áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VNĐ

	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	C. Nợ phải trả		1.548.227.305.963	994.732.233.896
310	I. Nợ ngắn hạn		1.545.646.941.169	994.732.233.896
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		431.742.023.067	344.645.261.791
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		600.176.847.924	374.995.315.587
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		486.972.084	331.934.409
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	9.895.676.233	8.731.393.418
315	5. Phải trả người lao động		8.002.659.767	18.192.284.382
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	20.995.394.314	19.257.593.931
320	10. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.001.110.157	1.197.167.564
321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	443.982.867.988	201.733.857.744
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		27.299.389.635	25.647.425.070
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.064.000.000	0
330	II. Nợ dài hạn		2.580.364.794	0
339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		2.580.364.794	0
400	D. Vốn chủ sở hữu		203.088.009.949	185.191.658.114
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		124.666.990.000	108.408.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		124.666.990.000	108.408.770.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn		14.612.324.709	14.612.324.709
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		11.920.852.173	11.920.852.173
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		41.378.822.678	39.740.166.744
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		10.603.069.743	5.344.947.470
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		30.775.752.936	34.395.219.274
429	12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.509.020.389	10.509.544.488
440	Tổng Cộng Nguồn Vốn (440 = 300 + 400)		1.751.315.315.912	1.179.923.892.010

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Người lập biểu



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Mai Phương Anh

Người đại diện theo pháp luật



Hoàng Hoa Cường

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025	Lũy kế đến quý III Năm 2026	Lũy kế đến quý III Năm 2025
1	2	3	4	5	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	941.671.217.873	350.354.363.393	2.422.224.102.588	1.744.372.771.409
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		941.671.217.873	350.354.363.393	2.422.224.102.588	1.744.372.771.409
11	4. Giá vốn hàng bán	21	902.427.034.713	311.604.064.427	2.330.076.735.554	1.653.891.821.866
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		39.244.183.160	38.750.298.966	92.147.367.034	90.480.949.543
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				0	453.141.991
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	23	4.334.172.605	1.545.760.980	11.779.580.875	5.084.320.052
23	8. Chi phí tài chính	24	7.588.371.658	3.343.481.491	14.790.277.509	9.745.881.787
24	-Trong đó: Chi phí đi vay		7.588.371.658	3.332.457.130	14.790.277.509	9.734.857.426
25	8. Chi phí bán hàng		2.658.419.381		1.651.964.565	(41.959.028)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	16.066.387.210	30.424.217.390	44.488.156.603	53.691.602.189
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)]		17.265.177.516	6.528.361.065	42.996.549.232	32.622.886.638
31	12. Thu nhập khác	26	1.066.246.367	340.441.214	2.320.317.235	911.375.583
32	13. Chi phí khác	27	2.798.234.121	7.515.349	2.821.459.148	399.258.774
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		-1.731.987.754	332.925.865	-501.141.913	512.116.809
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		15.533.189.762	6.861.286.930	42.495.407.319	33.135.003.447
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		6.323.089.966	1.372.962.585	11.720.178.484	6.628.512.153
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		9.210.099.796	5.488.324.345	30.775.228.835	26.506.491.294
61	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ		9.211.032.503	5.479.056.392	30.775.752.936	26.498.129.869
62	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(932.707)	9.267.953	(524.101)	8.361.425
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)		739	506	2.469	2.445
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		739	506	2.469	2.445

Người lập biểu

Lê Thị Linh

Kế toán trưởng

Mai Phương Anh

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026.
Người đại diện theo pháp luật

Hoàng Hoa Cương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	1. Lợi nhuận trước thuế		42.495.407.319	33.135.003.447
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ		2.465.055.072	1.866.601.412
03	- Các khoản dự phòng		937.862.988	15.976.583.606
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(11.779.580.875)	(5.084.320.052)
06	- Chi phí lãi vay		14.790.277.509	9.734.857.426
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		48.909.022.013	55.628.725.839
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(468.503.181.607)	(41.850.672.852)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(138.880.942.716)	15.573.273.602
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		306.976.864.524	(73.680.483.438)
12	- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(23.939.882.189)	3.294.751.868
14	- Tiền lãi vay đã trả		(14.348.640.724)	(14.431.755.177)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.412.385.411)	(5.024.208.718)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(60.000.000)	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(301.259.146.110)	(60.490.368.876)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(7.652.745.574)	(2.717.315.909)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		939.645.200	628.027.806
23	Tiền chi cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác		(102.217.402.221)	
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		100.544.142.942	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.376.142.390	1.647.903.829
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.010.217.263)	(441.384.274)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	Tiền thu từ đi vay		995.150.724.651	359.724.522.957
34	Tiền trả nợ gốc vay		(750.321.349.613)	(331.448.778.701)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.766.643.950)	(9.685.118.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		234.062.731.088	18.590.625.356
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(70.206.632.285)	(42.341.127.794)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		162.968.601.397	136.962.651.241
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		92.761.969.112	94.621.523.447

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Người đại diện theo pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Linh



Mai Phương Anh



Hoàng Hoa Cương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (“Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng Nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 29 tháng 6 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 09 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 461

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 01 công ty con là công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland, tỷ lệ sở hữu là 65% vốn chủ sở hữu tại công ty con.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110006861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 24 tháng 5 năm 2022. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con ngày 30 tháng 09 năm 2026. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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 bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm 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 Nhóm 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 bảng cân đối kế toán 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 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.

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp - bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.

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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.5 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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.7 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm

3.8 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện 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 được thực hiện 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.

3.9 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ 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.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 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 công ty mẹ 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 kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 khi 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 kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 giữa niên độ.

3.13 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 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 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 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 Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; 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 Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 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 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 giữa niên độ.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 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 khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận. 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 cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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.

3.16 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. 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 được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

3.17 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các 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 hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 này 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
- ▶ 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.

3.18 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng, 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 bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản và cho thuê khác cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 20. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

	Đơn vị tính: VND	
	30/09/2026	01/01/2026
1- Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền	11.209.166.245	1.144.394.936
- Tiền gửi ngân hàng	6.552.802.867	61.824.206.461
- Các khoản tương đương tiền	75.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	92.761.969.112	162.968.601.397
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	117.007.809.387	115.634.142.942
Cộng	117.007.809.387	115.634.142.942
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
- Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư		
- Phải thu khác	1.053.677.080	3.681.596.697
Cộng	1.053.677.080	3.681.596.697
7- Hàng tồn kho		
- Chi phí SX, KD dở dang	631.445.562.300	492.564.619.584
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.318.407.519)	(5.318.407.519)
Cộng	626.127.154.781	376.789.188.841
9- Các khoản phải thu dài hạn khác		
- Phải thu dài hạn của khách hàng	20.220.000.000	22.110.000.000
- Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	39.579.600.000	34.684.700.000
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(13.175.000.000)	(13.175.000.000)
	46.624.600.000	43.619.700.000
12- Bất động sản đầu tư		
- Nguyên giá	9.634.256.259	20.555.073.347
- Giá trị hao mòn lũy kế	(2.306.534.787)	(2.072.328.115)
Cộng	7.327.721.472	18.482.745.232
13- Đầu tư tài chính dài hạn		
- Đầu tư vào công ty con	-	-
- Đầu tư dài hạn khác	1.400.000.000	1.400.000.000
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
Cộng	-	-
15- Vay và nợ ngắn hạn		
a. Vay và nợ ngắn hạn	440.650.867.988	200.327.966.744
- Vay ngắn hạn ngân hàng	440.650.867.988	200.327.966.744
b. Nợ dài hạn đến hạn trả	3.332.000.000	1.405.891.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	3.332.000.000	1.405.891.000
Cộng	443.982.867.988	201.733.857.744

CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ VISICONSTầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy,
P. Yên Hòa, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2026

		Đơn vị tính: VND	
		30/09/2026	01/01/2026
17- Chi phí phải trả			
a) Ngắn hạn		20.995.394.314	19.257.593.931
- Trích trước hoạt động kinh doanh		20.369.387.825	19.073.224.227
- Trích trước lãi sử dụng vốn		626.006.489	184.369.704
- Trích trước khác			
b) Dài hạn			
Cộng		20.995.394.314	19.257.593.931
18- Phải trả ngắn hạn khác			
- Kinh phí công đoàn		224.847.897	185.580.433
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		1.776.262.260	1.011.587.131
Cộng		2.001.110.157	1.197.167.564
		Đơn vị tính: VND	
		Từ 1/1/2026 đến 30/09/2026	Từ 1/1/2025 đến 30/09/2025
20- Doanh thu			
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS		-	10.895.591.327
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		2.422.224.102.588	1.733.477.180.082
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;		2.422.224.102.588	1.733.477.180.082
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;		-	-
Cộng		2.422.224.102.588	1.744.372.771.409

		Đơn vị tính: VND	
	Từ 1/1/2026 đến 30/09/2026	Từ 1/1/2025 đến 30/09/2025	
21- Giá vốn hàng bán			
- Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	10.442.449.336	
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	2.330.076.735.554	1.733.930.322.073	
Cộng	2.330.076.735.554	1.744.372.771.409	
23- Doanh thu hoạt động tài chính			
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.779.580.875	5.084.320.052	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác			
Cộng	11.779.580.875	5.084.320.052	
24- Chi phí hoạt động tài chính			
- Lãi tiền vay	14.790.277.509	9.745.881.787	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn			
- Chi phí tài chính khác		-	
Cộng	14.790.277.509	9.745.881.787	
25- Chi phí quản lý			
- Chi phí nhân viên	32.718.298.140	28.752.110.744	
- Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.149.080.474	515.982.346	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.830.394.099	1.380.940.169	
- Chi phí dự phòng	(714.101.577)	16.016.879.990	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.830.747.388	1.703.039.710	
- Chi phí bằng tiền khác	7.673.738.079	5.322.649.230	
Cộng	44.488.156.603	53.691.602.189	
26 - Thu nhập khác			
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.320.317.235	911.375.583	
- Thu nhập khác	-	-	
Cộng	2.320.317.235	911.375.583	
27 - Chi phí khác			
- Chi phí khác	2.821.459.148	399.258.774	
Cộng	2.821.459.148	399.258.774	

16- Thuế và các khoản phải thu/nộp Nhà nước	Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối quý
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	(52.926.228.436)	(23.604.507.577)	2.357.951.725	(78.888.687.738)
- Thuế TNDN	8.530.164.954	11.945.557.909	11.412.385.411	9.063.337.452
- Thuế thu nhập cá nhân	198.384.375	7.587.418.299	6.953.463.893	832.338.781
- Các loại thuế khác	2.844.089	1.507.930.342	1.510.774.431	-
Cộng	(44.194.835.018)	(2.563.601.027)	22.234.575.460	(68.993.011.505)

Đơn vị tính: VND

8- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
1 Số dư đầu năm	39.400.468.670	20.372.342.993	4.995.403.371	3.510.247.298	68.278.462.332
2 Mua trong kỳ	-	4.103.309.260		2.817.836.314	6.921.145.574
3 Thanh lý, nhượng bán	(1.140.308.023)	(322.673.160)		(2.463.207.238)	(3.926.188.421)
4 Số dư cuối quý	38.260.160.647	24.152.979.093	4.995.403.371	3.864.876.374	71.273.419.485
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	12.073.006.650	9.804.693.025	1.778.878.717	3.463.242.504	27.119.820.896
2 Khấu hao trong kỳ	574.066.107	1.203.785.604	315.921.609	230.263.020	2.324.036.340
3 Thanh lý, nhượng bán	(1.140.308.023)	(322.673.160)		(2.463.207.238)	(3.926.188.421)
4 Số dư cuối quý	11.506.764.734	10.685.805.469	2.094.800.326	1.230.298.286	25.517.668.815
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1 Tại ngày đầu năm	27.327.462.020	10.567.649.968	3.216.524.654	47.004.794	41.158.641.436
2 Số dư cuối quý	26.753.395.913	13.467.173.624	2.900.603.045	2.634.578.088	45.755.750.670

22- Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a- Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2025	96.796.860.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.696.543.470	10.501.261.268	160.527.841.620
- Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	34.395.219.274	8.283.220	34.403.502.494
- Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ trước	11.611.910.000	-	-	(11.611.910.000)	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	(9.679.686.000)	-	(9.679.686.000)
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số dư ngày 01/01/2026	108.408.770.000	14.612.324.709	11.920.852.173	39.740.166.744	10.509.544.488	185.191.658.114
- Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ này	16.258.220.000	-	-	(16.258.220.000)	-	-
- Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	30.775.752.936	(524.101)	30.775.228.835
- Trích lập quỹ	-	-	-	(1.978.000.000)	-	(1.978.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10.840.877.000)	-	(10.840.877.000)
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số dư ngày 30/09/2026	124.666.990.000	14.612.324.709	11.920.852.173	41.378.822.680	10.509.020.387	203.088.009.949

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối quý	Tỷ lệ (%)	Đầu năm	Tỷ lệ (%)
- Trần Văn Khánh	23.803.280.000	19,09%	20.698.510.000	19,09%
- Hoàng Hoa Cương	22.522.940.000	18,07%	19.585.170.000	18,07%
- Maeda Corporation	12.467.840.000	10,00%	10.841.600.000	10,00%
- Nguyễn Phần Tuấn	8.749.300.000	7,02%	7.608.090.000	7,02%
- Phùng Thị Kim Oanh	7.229.220.000	5,80%	6.286.280.000	5,80%
- Mai Phương Anh	6.419.530.000	5,15%	5.582.200.000	5,15%
- Vốn góp của các đối tượng khác	43.474.880.000	34,87%	37.806.920.000	34,87%
Cộng	124.666.990.000	100%	108.408.770.000	100%

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập bảng



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Mai Phương Anh

Tổng giám đốc



Hoàng Hoa Cương