CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Tầng 1, tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

ĐT: (024) 37875938 - FAX: (024) 37875937 - Email: vinaconex39.vn@gmail.com

Mã số thuế: 0102141289

CÔNG CÔNG
TY CỔ TY CỔ
PHẦN PHẦN
VINAC VINAC
ONEX ONEX
39 39

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III năm 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Mẫu số B01 - DN
(Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**501.930.747.513**	**509.400.714.916**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	3	**2.040.136.784**	**5.477.173.633**
1.Tiền	111		2.040.136.784	4.477.173.633
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4	**118.643.881.551**	**118.514.690.187**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.916.345.048	7.881.923.720
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.332.815.902)	(1.133.421.554)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		112.060.352.405	111.766.188.021
III. Các khoản phải thu - ngắn hạn	**130**		**255.287.273.159**	**271.912.088.423**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	132.901.646.738	152.182.777.132
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		93.497.058.508	93.313.202.460
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	6	34.072.407.372	31.599.948.290
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(5.183.839.459)	(5.183.839.459)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**125.161.764.339**	**112.828.778.065**
1. Hàng tồn kho	141	7	125.161.764.339	112.828.778.065
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**797.691.680**	**667.984.608**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		795.873.498	667.984.608
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.818.182	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**54.571.059.506**	**61.091.432.893**
I. Các khoản phải thu - dài hạn	**210**		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**543.440.980**	**2.303.909.689**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	543.440.980	2.303.909.689
Nguyên giá	222		*5.314.749.308*	*54.357.014.956*
Giá trị hao mòn lũy kế	223		*(4.771.308.328)*	*(52.053.105.267)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		*141.555.000*	*141.555.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	229		*(141.555.000)*	*(141.555.000)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**26.759.929.456**	**28.201.404.592**
Nguyên giá	241		46.802.796.144	46.802.796.144
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(20.042.866.688)	(18.601.391.552)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**30.000.000**	**30.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	9	38.660.000.000	38.660.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.000.000	30.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	264		(38.660.000.000)	(38.660.000.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**27.237.689.070**	**30.556.118.612**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	27.237.689.070	30.556.118.612

2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**556.501.807.019**	**570.492.147.809**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**579.585.692.236**	**592.731.346.986**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**548.025.007.258**	**557.317.047.320**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	106.733.105.475	106.623.182.279
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		78.654.522.492	80.128.308.768
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.607.980.000	3.607.980.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	468.734.713	4.300.033.913
5. Phải trả người lao động	315		1.364.610.540	875.098.600
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		273.610.411.098	273.669.657.264
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		156.740.321	133.248.054
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	13	6.213.421.739	6.401.141.323
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	14	77.183.427.819	81.546.344.058
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		32.053.061	32.053.061
II. Nợ dài hạn	**330**		**31.560.684.978**	**35.414.299.666**
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	15	30.917.464.978	34.746.079.666
8. Phải trả dài hạn khác	338		643.220.000	668.220.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	16	**(23.083.885.217)**	**(22.239.199.177)**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		15.069.800.000	15.069.800.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.238.124.869	3.238.124.869
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.123.204.630	1.123.204.630
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(342.515.014.716)	(341.670.328.676)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		*(341.670.328.676)*	*(445.790.601.558)*
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		*(844.686.040)*	*104.120.272.882*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	**440**		**556.501.807.019**	**570.492.147.809**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thanh Thuỷ	*Lê Thị Thu Hương*	*Nguyễn Tiến Dũng*

M.S.D.N: 0102141289 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39 P. NGHĨA ĐÔ - TP. HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Mẫu số B02 - DN
(Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ

Quý III/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
			Quý III/2026	Quý III/2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Tổng doanh thu	**01**	17	**2.475.136.581**	**4.429.442.561**	**11.891.779.725**	**12.744.935.868**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**2.475.136.581**	**4.429.442.561**	**11.891.779.725**	**12.744.935.868**
4. Giá vốn hàng bán	11	18	1.585.126.712	3.782.572.292	9.083.827.102	10.971.475.499
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)	**20**		**890.009.869**	**646.870.269**	**2.807.952.623**	**1.773.460.369**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	19	121.921.906	2.261.865	486.657.370	15.933.397
8. Chi phí tài chính	23	20	323.861.388	3.120.444.973	805.407.507	21.424.599.275
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*203.304.299*	*3.145.221.077*	*605.021.655*	*15.543.027.886*
9. Chi phí bán hàng	25			9.666.581	7.912.785	9.666.581
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	1.081.467.806	1.585.246.158	4.009.914.332	4.084.528.615
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+21+22-(23+25+26)]	**30**		**(393.397.419)**	**(4.066.225.578)**	**(1.528.624.631)**	**(23.729.400.705)**
12. Thu nhập khác	31	22	15.000.000	219.435.338.161	969.889.512	219.435.338.161
13. Chi phí khác	32	23	98.100.000	15.015.014.900	278.100.952	75.146.592.432
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(83.100.000)**	**204.420.323.261**	**691.788.560**	**144.288.745.729**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(476.497.419)**	**200.354.097.683**	**(836.836.071)**	**120.559.345.024**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	7.849.969		7.849.969	-
17. Chi phí thuế TNDN - hoãn lại	52					-
18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**(484.347.388)**	**200.354.097.683**	**(844.686.040)**	**120.559.345.024**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thanh Thuỷ	*Lê Thị Thu Hương*	*Nguyễn Tiến Dũng*

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Mẫu số B03 - DN
(Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Lũy kế từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	**(836.836.071)**	**120.559.345.024**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định & BĐSĐT	02	1.600.024.839	1.681.477.992
Các khoản dự phòng	03	199.394.348	5.538.633.907
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(42.937.392)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.360.707.612)	(15.933.397)
Chi phí lãi vay	06	605.021.655	15.543.027.886
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***163.959.767***	***143.306.551.412***
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	16.782.370.796	91.971.350.495
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(12.332.986.274)	6.500.621.796
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(9.352.672.743)	(102.043.252.039)
(Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	12	3.190.540.652	2.301.437.633
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(34.421.328)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**(1.583.209.130)**	**142.036.709.297**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.407.407.407	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.420.000.000)	(200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.300.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	221.681.113	15.933.397
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**2.509.088.520**	**(184.066.603)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
3. Tiền thu từ đi vay	33	54.665.680	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.417.581.919)	(141.961.833.451)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**(4.362.916.239)**	**(141.961.833.451)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(3.437.036.849)**	**(109.190.757)**
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu kỳ	**60**	**5.477.173.633**	**536.885.523**
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối kỳ	**70**	**2.040.136.784**	**427.694.766**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thanh Thủy	*Lê Thị Thu Hương*	*Nguyễn Tiến Dũng*

M.S.D.N: 0102141289 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39 P. NGHĨA ĐÔ - TP. HÀ NỘI

TRUE

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") là công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007, Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 26/07/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng tương ứng với 30 triệu cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PVV.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản; kinh doanh nhà hàng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp,chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội.

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Vốn góp 30/09/2026	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Liền kề 6 ô số 36 Khu đô thị mới Tân Tây Đô, Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Ước tính kế toán

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

Chuyển đổi ngoại tệ

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

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

Góp vốn liên doanh

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành, chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	04 - 07

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết

để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí trả trước

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước; giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ 1 năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của Công trình Tạp chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận sau khi bất động sản đã được xây dựng hoàn tất, phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm thu tiền trong các hợp đồng cho thuê văn phòng tại tầng 12 - tòa nhà Vinaconex 9 - đường Phạm Hùng - Từ Liêm và tiền thu từ hợp đồng cho thuê văn phòng cao ốc 19 Phạm Ngọc Thạch - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Doanh thu chưa thực hiện của hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo tiến độ thu tiền trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính.

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 ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với công ty bao gồm cả Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	24.659.335	74.156.536
Tiền gửi không kỳ hạn	2.015.477.449	4.403.017.097
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000.000
Cộng	**2.040.136.784**	**5.477.173.633**

4. Đầu tư tài chính ngắn hạn

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND		VND	VND
Cổ phiếu PVX	115.772	1.163.492.000	(986.013.524)	115.772	1.163.492.000	(968.647.724)
Cổ phiếu VE4	77.400	6.011.675.670	-	77.400	6.011.675.670	-
Cổ phiếu TTG	-	-	-	1300	12.232.220	-
Cổ phiếu CII	5.000	150.150.000	(89.400.000)	5.000	150.150.000	(45.650.000)
Cổ phiếu DXG	5.700	113.363.250	(55.508.250)	5.000	113.363.250	(27.863.250)
Cổ phiếu HHS	5.000	92.322.623	(45.822.623)	5.100	94.169.075	(30.419.075)
Cổ phiếu SHB	11.000	194.031.350	(68.081.350)	10.000	181.531.350	(18.031.350)
Cổ phiếu VIX	8.000	191.310.155	(87.990.155)	5.000	155.310.155	(42.810.155)
Cộng tổng		**7.916.345.048**	**(1.332.815.902)**		**7.881.923.720**	**(1.133.421.554)**

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	174.164.384	174.164.384	-	-
- Các khoản đầu tư khác	111.886.188.021	111.886.188.021	111.766.188.021	111.766.188.021
Tổng	**112.060.352.405**	**112.060.352.405**	**111.766.188.021**	**111.766.188.021**

5. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	129.760.406	129.760.406
Công ty CP Xây lắp dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	50.551.642.770
Công ty CP Tập đoàn Nam Cường	5.986.716.484	13.752.381.005
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	35.735.539.209	36.090.164.131
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	13.761.788.249	13.810.379.118
Các khoản phải thu khách hàng khác	26.736.199.620	37.848.449.702
	132.901.646.738	**152.182.777.132**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-5.183.839.459	-5.183.839.459
Cộng	**127.717.807.279**	**146.998.937.673**

6. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	5.911.814.000	(3.330.000.000)	5.911.814.000	(3.330.000.000)
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Các khoản tạm ứng	7.879.111.770	-	5.590.923.013	-
- Phải thu khác	15.281.481.602	-	15.097.211.277	-
Cộng	**34.072.407.372**	**(3.330.000.000)**	**31.599.948.290**	**(3.330.000.000)**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	215.567.200	-	293.859.200	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	124.946.197.139	-	112.534.918.865	-
Cộng	**125.161.764.339**	-	**112.828.778.065**	-

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	TSCĐ khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2026		53.227.178.160	419.992.251	628.390.000	81.454.545	54.357.014.956
Mua trong năm	-	-	-		-	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-		-
Chuyển sang bất động sản đầu tư		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(49.042.265.648)		-	-	(49.042.265.648)
Giảm khác	-	-	-	-		-
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**4.184.912.512**	**419.992.251**	**628.390.000**	**81.454.545**	**5.314.749.308**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2026		51.545.258.202	419.992.251	6.400.269	81.454.545	52.053.105.267
Khấu hao trong năm		80.000.952	-	78.548.751		158.549.703
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(47.440.346.642)		-	-	(47.440.346.642)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**4.184.912.512**	**419.992.251**	**84.949.020**	**81.454.545**	**4.771.308.328**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**1.681.919.958**	**-**	**621.989.731**	**-**	**2.303.909.689**
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**-**	**-**	**543.440.980**	**-**	**543.440.980**

9. Đầu tư vào công ty con

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	38.660.000.000	(38.660.000.000)	-	38.660.000.000	(38.660.000.000)	-
Tổng cộng	**38.660.000.000**	**(38.660.000.000)**	-	**38.660.000.000**	**(38.660.000.000)**	-

10. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuê văn phòng tầng 12	6.758.592.724	6.927.654.034
Thương hiệu	740.342.467	965.342.467
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí cộng sản	19.675.630.995	22.580.474.685
Chi phí trả trước dài hạn khác	63.122.884	82.647.426
Cộng	**27.237.689.070**	**30.556.118.612**

Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã ghi nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.292.026.033	7.849.969	4.301.694.184	-1.818.182
Thuế thu nhập cá nhân	8.007.880	104.973.582	102.524.459	10.457.003
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	486.201.630	27.923.920	458.277.710
Thuế khác	-	8.990.059	8.990.059	-
Cộng	**4.300.033.913**	**608.015.240**	**4.441.132.622**	**466.916.531**
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-			*1.818.182*
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	*4.300.033.913*			*468.734.713*

12. Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các bên liên quan				
Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	6.441.494.091	6.441.494.091	6.441.494.091	6.441.494.091
Phải trả người bán khác				
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170
Tạp chí cộng sản	19.190.164.258	19.190.164.258	18.845.093.519	18.845.093.519
Các nhà cung cấp khác	70.529.621.956	70.529.621.956	70.764.769.499	70.764.769.499
Cộng	**106.733.105.475**	**106.733.105.475**	**106.623.182.279**	**106.623.182.279**

13. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc	132.420.244	19.863.161
- Phải trả về kinh phí bảo trì	4.121.147.295	4.423.447.254
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.959.854.200	1.957.830.908
Cộng	**6.213.421.739**	**6.401.141.323**

14. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Ông Nguyễn Bảo Trung (1)	69.363.237.819	69.363.237.819
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ (2)	1.170.000.000	3.540.000.000
Công ty TNHH BOT Giao thông Vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	3.200.000.000
Vay cá nhân	3.450.190.000	5.240.190.000
Công ty CP chứng khoán AIS	-	202.916.239
Cộng	**77.183.427.819**	**81.546.344.058**

(1) Ngày 10/10/2025, VIB ban hành Quyết định số 323804.25 về việc bán khoản nợ của Công ty cho ông Nguyễn Bảo Trung và thông báo bán khoản nợ của VIB, kể từ ngày 15/10/2025 ông Nguyễn Bảo Trung là chủ nợ mới của Công ty và là người kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích liên quan đến khoản vay, bao gồm nợ gốc và lãi phát sinh, được chuyển giao từ VIB sang ông Nguyễn Bảo Trung

(2) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ theo Hợp đồng vay vốn ngày 02/08/2010. Trong năm 2014, Công ty đã ký phụ lục theo đó kể từ ngày 03/07/2013 trở đi Công không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.

15. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Tạp chí Cộng sản (1)	24.946.036.388	28.626.599.129
Tiền cho thuê văn phòng T12 toà nhà Vinaconex 9 (2)	5.971.428.590	6.119.480.537
Cộng	**30.917.464.978**	**34.746.079.666**

(1) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10/12/2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 01/07/2011

(2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/03/2013. Doanh thu được ghi nhận từng thời kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013

16. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư và phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	**300.000.000.000**	**15.069.800.000**	**1.123.204.630**	**3.238.124.869**	**(445.790.601.558)**	**(126.359.472.059)**
Lãi/ lỗ trong năm	-	-	-	-	104.120.272.882	**104.120.272.882**
Tại ngày 01/01/2026	**300.000.000.000**	**15.069.800.000**	**1.123.204.630**	**3.238.124.869**	**(341.670.328.676)**	**(22.239.199.177)**
Lãi/ lỗ trong năm	-	-	-	-	(844.686.040)	**(844.686.040)**
Tại ngày 30/09/2026	**300.000.000.000**	**15.069.800.000**	**1.123.204.630**	**3.238.124.869**	**(342.515.014.716)**	**(23.083.885.217)**

Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*30.000.000*	*30.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*30.000.000*	*30.000.000*
** Mệnh giá cổ phiếu (đồng)*	10.000	10.000

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	2.139.532.945
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.475.136.581	2.289.909.616
Cộng	**2.475.136.581**	**4.429.442.561**

18. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	2.277.445.580
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	1.585.126.712	1.505.126.712
Cộng	**1.585.126.712**	**3.782.572.292**

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	121.921.906	2.261.865
Cộng	**121.921.906**	**2.261.865**

20. Chi phí tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	203.304.299	3.145.221.077
+ Lãi tiền vay VIB	-	*1.595.355.298*
+ Lãi tiền vay Pvcombank	-	*1.348.795.098*
+ Lãi tiền vay ngân hàng và tổ chức khác	*203.304.299*	*201.070.681*
Dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư	120.433.044	(24.841.267)
Chi phí tài chính khác	124.045	65.163
Cộng	**323.861.388**	**3.120.444.973**

21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	708.551.809	763.776.030
Chi phí khấu hao TSCĐ	26.182.917	-
Thuế, phí và lệ phí	3.706.478	465.718.921
Chi phí dịch vụ mua ngoài	329.026.602	355.751.207
Chi phí bằng tiền khác	14.000.000	-
Cộng	**1.081.467.806**	**1.585.246.158**

22. Thu nhập khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Các khoản khác	15.000.000	219.435.338.161
Cộng	**15.000.000**	**219.435.338.161**

23. Chi phí khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định lưu kho	-	80.000.952
Các khoản khác	98.100.000	14.935.013.948
Cộng	**98.100.000**	**15.015.014.900**

24. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	7.849.969	-
Tổng chi phí Thuế TNDN hiện hành	**7.849.969**	**-**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thanh Thuỷ	Lê Thị Thu Hương	Nguyễn Tiến Dũng