

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinaconex 21 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) **Quý III năm 2026** với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: V21

- Địa chỉ: tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, Phường Dương Nội, TP Hà Nội

- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.6325.6588

- Email: Vinaconex21@gmail.com

- Website: Vinaconex21.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- **BCTC quý III năm 2026**

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 14/10/2026 tại đường dẫn: <https://vinaconex21.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không có
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC tổng hợp QIII/2026
 - VB công bố số 172/V21
- ngày 14/10/2026

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT ✓
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Mạnh Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 172/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Công bố & giải trình BCTC tổng
hợp QIII/2026

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP Hà Nội
4. Điện thoại: 0246.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Mạnh Hà
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2026 của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 14/10/2026 bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính.
 - 6.2 Nội dung giải trình:
 - * Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh QIII/2026 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo QIII/2025 bởi yếu tố sau:

Doanh thu được ghi nhận trong kỳ tăng so với cùng kỳ năm trước, góp phần cải thiện hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục chú trọng công tác quản lý, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động, qua đó tác động tích cực đến kết quả kinh doanh trong kỳ.
 - * Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh QIII/2026 lãi trong khi cùng kỳ năm trước bị lỗ bởi yếu tố sau:

Chi phí quản lý, chi phí lãi vay trong kỳ đều giảm. Bên cạnh đó, tỷ lệ lợi nhuận gộp của kỳ này cao hơn kỳ trước.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vinaconex21.vn



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Mạnh Hà



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/09/2026	01/01/2026
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.014.634.037.897	403.211.284.121
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		21.721.431.772	6.142.913.151
1. Tiền	111	V.01	21.721.431.772	6.142.913.151
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		392.108.788.819	170.461.994.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03a	26.466.790.249	26.309.251.711
2. Trả trước cho người bán	132		311.907.463.622	61.114.185.895
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04a	55.716.373.412	85.020.395.552
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(1.981.838.464)	(1.981.838.464)
IV. Hàng tồn kho	140		551.373.902.771	201.809.347.236
1. Hàng tồn kho	141	V.07	551.373.902.771	201.809.347.236
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		49.429.914.535	24.797.029.040
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14a	3.000.000.000	225.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		44.044.964.292	22.472.100.571
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.19b	2.384.950.243	2.099.928.469
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		79.824.232.917	81.261.297.499
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		32.288.000	32.288.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.04b	32.288.000	32.288.000
II. Tài sản cố định	220		62.992.544.400	35.725.811.534
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	62.992.544.400	35.725.811.534
- Nguyên giá	222		91.274.159.167	64.043.892.985
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28.281.614.767)	(28.318.081.451)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13b	16.444.663.820	16.764.581.600
- Nguyên giá	241		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.750.402.980)	(2.430.485.200)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	28.298.448.000
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.08b	-	28.298.448.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		354.736.697	440.168.365
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14b	354.736.697	440.168.365
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.15b		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.094.458.270.814	484.472.581.620

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		762.353.743.217	362.903.001.024
I. Nợ ngắn hạn	310		367.362.427.252	206.597.412.517
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	29.500.014.050	31.719.610.529
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		171.045.120.957	52.290.530.275
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19a	69.949.196	56.299.202
5. Phải trả người lao động	315		3.003.485.034	2.192.791.451
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20a	2.000.000.000	4.813.117.280
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22a	70.090.909	70.090.909
10. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	4.230.802.561	3.423.978.424
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.15a	157.442.964.545	112.030.994.447
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25		
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	330		394.991.315.965	156.305.588.507
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17b		
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22b	19.393.069.083	19.773.174.390
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	40.000.000.000	40.000.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.15b	335.598.246.882	96.532.414.117
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		332.104.527.597	121.569.580.596
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.27	332.104.527.597	121.569.580.596
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		329.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		329.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(144.026.500)	(117.026.500)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.472.888.260	910.941.259
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		910.941.259	70.848.587
- LNST chưa phân phối năm nay	420b		561.947.001	840.092.672
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.094.458.270.814	484.472.581.620

Người lập biểu

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

Phan Trường Quân

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIII/2026 VND	QIII/2025 VND	Lũy kế	
					Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	15.609.944.469	4.310.953.733	54.954.659.728	102.202.466.623
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		15.609.944.469	4.310.953.733	54.954.659.728	102.202.466.623
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	12.948.886.908	4.452.038.726	47.221.324.707	93.059.261.357
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.661.057.561	(141.084.993)	7.733.335.021	9.143.205.266
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.05	6.694.916	1.598.486	8.041.618	7.357.911
8. Chi phí tài chính	23	VI.06	917.873.256	1.045.356.983	3.036.423.054	3.183.413.929
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		917.873.256	1.045.356.983	3.036.423.054	3.183.413.929
9. Chi phí bán hàng	25	VI.09a	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.09b	1.570.973.492	2.072.579.822	4.203.309.734	8.964.135.386
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		178.905.729	(3.257.423.312)	501.643.851	(2.996.986.138)
12. Thu nhập khác	31	VI.07	2.753	264.088.601	91.512.926	380.361.511
13. Chi phí khác	32	VI.08	11.597	266.496.271	31.209.776	313.062.973
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.844)	(2.407.670)	60.303.150	67.298.538
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		178.896.885	(3.259.830.982)	561.947.001	(2.929.687.600)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11a	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11b	3	-	-	-

11/01/2026
C/C
C/C
NA
55/

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIII/2026		QIII/2025		Lũy kế		Lũy kế	
			VND		VND		Quý III/2026		Quý III/2025	
			VND		VND		VND		VND	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		178.896.885		(3.259.830.982)		561.947.001		(2.929.687.600)	
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		5		(272)		17		(244)	
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71									

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp gián tiếp
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế QIII/2026	Lũy kế QIII/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		561.947.001	(2.929.687.600)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.351.632.914	1.149.693.491
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.041.618)	(7.357.911)
- Chi phí đi vay	06		3.036.423.054	3.183.413.929
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.941.961.351	1.396.061.909
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(243.595.588.711)	(48.769.731.172)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(349.564.555.535)	(21.430.089.746)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		115.664.506.610	74.230.463.792
- Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.689.568.332)	(462.663.777)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(3.727.990.334)	(3.254.616.969)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(478.971.234.951)	1.709.424.037
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(207.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	263.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.041.618	7.357.911
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		98.950.709	63.994.275
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		210.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(27.000.000)	

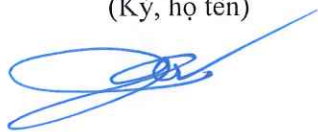
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp gián tiếp
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số TM	Lũy kế QIII/2026	Lũy kế QIII/2025
3. Tiền thu từ đi vay	33	400.171.947.310	58.026.880.119
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(115.694.144.447)	(62.558.678.190)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	494.450.802.863	(4.531.798.071)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	15.578.518.621	(2.758.379.759)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.142.913.151	14.811.078.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	21.721.431.772	12.052.698.652

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Phê duyệt, ngày 7 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần Vinaconex 21 là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - mã số DN: 0500236902 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 11 ngày 06/05/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 15/09/2026 do Sở Tài chính TP Hà Nội cấp. Vốn điều lệ Công ty là: **329.997.890.000 đồng (Ba trăm hai mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng)**.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

Ngày 10/03/2010, Công ty đã được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: V21.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS và sản xuất bê tông thương phẩm

3. Ngành nghề kinh doanh

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

- + Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- + Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;
- + Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;
- + Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;
- + Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, P Dương Nội, TP Hà Nội

Điện thoại: 042.63256588

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm tài chính, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra bình thường, không có sự kiện trọng yếu nào ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng, địa chỉ tại tầng 3A, toà nhà Vinaconex 21, phố Ba La, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội. Chi nhánh có hoạt động sản xuất chính là sản xuất bê tông thương phẩm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 01/01/2026, Công ty có 63 lao động

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 65 lao động

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...

Trong năm tài chính, Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về công bố thông tin, quản trị công ty và nghĩa vụ của doanh nghiệp niêm yết theo quy định của:

Luật Doanh nghiệp;

Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Quy chế niêm yết và công bố thông tin của HNX

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán:

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2026 kết thúc ngày 30/09/2026

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Cuối kỳ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế

Lãi suất thực tế được xác định trên cơ sở dòng tiền dự kiến và thời hạn của khoản vay hoặc khoản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

4. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm:

Tiền mặt

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận theo giá gốc.

Khi có dấu hiệu giảm giá trị, doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng theo quy định.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo **giá gốc**.

Phương pháp tính giá xuất kho: Bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo **nguyên giá**.

Khấu hao TSCĐ được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học

Doanh nghiệp không phát sinh tài sản sinh học.

10. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Doanh nghiệp không phát sinh hợp đồng hợp tác kinh doanh.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Các khoản chi phí phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo thời gian hưởng lợi.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Các khoản phải trả người bán được ghi nhận theo giá trị thực tế phải thanh toán.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức và lợi nhuận phải trả được ghi nhận khi có quyết định phân phối của chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Các khoản doanh thu nhận trước được phân bổ dần vào doanh thu trong kỳ theo thời gian thực hiện nghĩa vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi:

Doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại

Có khả năng phát sinh nghĩa vụ thanh toán.

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Doanh nghiệp không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được ghi nhận theo **giá trị thực tế nhận được**.

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Doanh nghiệp không phát hành trái phiếu chuyển đổi.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị thực góp của chủ sở hữu hoặc cổ đông.

22. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi:

Quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua

Doanh thu được xác định chắc chắn

Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế.

23. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại được ghi nhận giảm trừ doanh thu.

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận tương ứng với doanh thu phát sinh trong kỳ.

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính.

26. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp và phát sinh trong kỳ.

27. Nguyên tắc kế toán thanh lý TSCĐ

Lãi hoặc lỗ từ thanh lý tài sản được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác.

28. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN được xác định theo thu nhập chịu thuế và thuế suất theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

29. Các nguyên tắc kế toán khác

Doanh nghiệp áp dụng các nguyên tắc kế toán theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
+ Tiền mặt	350.273.018	4.380.266.476
- Văn phòng Công ty	344.923.817	4.369.967.275
- Chi nhánh - Xí nghiệp SXKD VLXD	5.349.201	10.299.201
	-	-
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.371.158.754	1.762.646.675
- Văn phòng Công ty	21.370.014.566	1.760.723.705
- Chi nhánh Cam Thượng	1.144.188	1.922.970
	-	-
+ Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	21.721.431.772	6.142.913.151
2. Các khoản đầu tư tài chính	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
3. Phải thu khách hàng	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a, Phải thu khách hàng ngắn hạn		
+ Văn phòng Công ty	26.466.790.249	26.309.251.711
- Các khách hàng Công ty	26.466.790.249	26.309.251.711
+ Chi nhánh - Xí nghiệp SXKD VLXD	-	-
- Các khách hàng khác	-	-
Cộng	26.466.790.249	26.309.251.711
b, Phải thu khách hàng dài hạn		
- Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên		-
- Các khách hàng khác		-
Cộng		-
c, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
	-	-
Cộng	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

4. Phải thu khác	30/09/2026		01/01/2026	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho các Ban quản lý; Đội trưởng, Chủ nhiệm công trình để triển khai các dự án, công trình	53.912.249.856		83.140.951.169	
- Phải thu người lao động;	-		-	
- Ký cược, ký quỹ;	-		-	
- Phải thu khác.	1.804.123.556		1.879.444.383	-
+ Văn phòng Công ty	1.804.123.556		1.879.444.383	-
+ Chi nhánh - Xí nghiệp SXKD VLXD	-		-	
	-		-	
Cộng	55.716.373.412	-	85.020.395.552	-
b, Dài hạn				
- Phải thu khác.	32.288.000		32.288.000	
+ Văn phòng Công ty	32.288.000		32.288.000	
+ Chi nhánh - Xí nghiệp SXKD VLXD	-		-	
Cộng	32.288.000	-	32.288.000	-

5. Tài sản thiếu chờ xử lý	30/09/2026		01/01/2026	
	VNĐ		VNĐ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
(Chi tiết theo từng loại tài sản thiếu)				

6. Nợ xấu	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
	1.981.838.464			1.981.838.464		

7. Hàng tồn kho	30/09/2026		01/01/2026	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;				
- Nguyên liệu, vật liệu;	-		-	
- Công cụ, dụng cụ;	24.119.014		43.466.329	-
+ Văn phòng Công ty	24.119.014	-	43.466.329	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	551.349.783.757		201.765.880.907	-
+ Văn phòng Công ty	551.349.783.757		201.765.880.907	-
Cộng	551.373.902.771	-	201.809.347.236	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,...;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
(Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao quá trình sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn một cách bất thường)				
+ Văn phòng công ty	-	-	-	-
Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)	30/09/2026		01/01/2026	
	VNĐ		VNĐ	
- XD CB;		-		28.298.448.000
+ Sửa chữa, cải tạo văn phòng Công ty		-		-
+ Tầng hầm mở rộng tòa 19T1		-		28.298.448.000
Cộng		-		28.298.448.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

9. 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	Máy móc thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Dư 01/01/2026	45.812.007.991	8.362.983.556	7.553.107.339	1.604.194.099	711.600.000	64.043.892.985
- Mua trong kỳ		-		-	0	-
- Đầu tư XDCB I	28.298.448.000					28.298.448.000
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		1.068.181.818	-			1.068.181.818
- Giảm khác		-	-	-		-
Dư 30/09/2026	74.110.455.991	7.294.801.738	7.553.107.339	1.604.194.099	711.600.000	91.274.159.167
Giá trị hao mòn lũy kế						
Dư 01/01/2026	10.355.450.510	8.312.886.779	7.553.107.339	1.469.202.407	627.434.416	28.318.081.451
- Khấu hao trong kỳ	973.500.011	9.000.000	-	33.840.117	15.375.006	1.031.715.134
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		1.068.181.818	-			1.068.181.818
- Giảm khác		-	-	-		-
Dư 30/09/2026	11.328.950.521	7.253.704.961	7.553.107.339	1.503.042.524	642.809.422	28.281.614.767
Giá trị còn lại						
Dư 01/01/2026	35.456.557.481	50.096.777	-	134.991.692	84.165.584	35.725.811.534
Dư 30/09/2026	62.781.505.470	41.096.777	-	101.151.575	68.790.578	62.992.544.400

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Thuyết minh về cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc (nếu có);
- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên;
- TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- TSCĐ cuối năm chờ thanh lý;
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình.

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**11. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính****12. Tài sản sinh học**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026***(tiếp theo)*

	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ
13. Tăng giảm bất động sản đầu tư		
- Ki ốt cho thuê tại Dự án Kiến Hưng		
- Nguyên Giá	19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	2.750.402.980	2.430.485.200
- Giá trị còn lại	16.444.663.820	16.764.581.600
14. Chi phí chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ
a, Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;		
- Chi phí đi vay;		
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	3.000.000.000	225.000.000
Cộng	3.000.000.000	225.000.000
b, Dài hạn		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Tư vấn phát hành cổ phiếu;	-	
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	354.736.697	440.168.365
+ Sửa chữa văn phòng	328.828.364	402.225.032
+ Thiết kế website	13.275.000	17.700.000
+ Phần mềm kế toán	12.633.333	20.243.333
Cộng	354.736.697	440.168.365
15. Tài sản khác	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	-	
Cộng	-	-
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
Cộng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

16. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2026 VNĐ		Từ 01/01 đến 30/09/2026		01/01/2026 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn						
BIDV - CN Hà	39.206.114.545	39.206.114.545	39.206.114.545	50.090.144.447	50.090.144.447	50.090.144.447
Đông						
- Vay cá nhân	118.236.850.000	118.236.850.000	121.900.000.000	65.604.000.000	61.940.850.000	61.940.850.000
Cộng	157.442.964.545	157.442.964.545	161.106.114.545	115.694.144.447	112.030.994.447	112.030.994.447

b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)						
Vay BIDV - CN	335.598.246.882	335.598.246.882	239.065.832.765	-	96.532.414.117	96.532.414.117
Hà Đông						
Cộng	335.598.246.882	335.598.246.882	239.065.832.765	-	96.532.414.117	96.532.414.117

c, Các khoản vay từ các bên liên quan
d, Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Từ 01/01 đến 30/09/2026			Từ 01/01 đến 30/09/2025		
	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						
Nợ thuê tài chính từ các bên liên quan						
Cộng						

đ, Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.	30/09/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
Cộng				
- Lý do chưa thanh toán				

e, Vay và nợ thuê tài chính từ các bên liên quan đã quá hạn nhưng chưa thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

17. Phải trả người bán	30/09/2026		01/01/2026	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Phải trả người bán ngắn hạn				
+ Văn phòng Công ty	23.468.815.289	23.468.815.289	25.688.411.768	25.688.411.768
- Công ty TNHH Quảng Long	-	-	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	23.468.815.289	23.468.815.289	25.688.411.768	25.688.411.768
+ Chi nhánh - Xí nghiệp SXKD VLXD	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
- Phải trả cho các đối tượng khác	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
	-	-	-	-
Cộng	29.500.014.050	29.500.014.050	31.719.610.529	31.719.610.529
b, Phải trả người bán dài hạn				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;				
- Phải trả cho các đối tượng khác				
Cộng				
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;				
- Các đối tượng khác				
Cộng				
d, Phải trả người bán là các bên liên quan				
Chi tiết theo từng đối tượng				

18. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp	Số đã nộp trong	30/09/2026
	VNĐ	trong kỳ	kỳ	VNĐ
+ Thuế GTGT	-	-	-	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
+ Thuế Thu nhập cá nhân	56.299.202	158.396.914	182.215.010	32.481.106
+ Các loại thuế khác	-	111.742.021	74.273.931	37.468.090
Cộng	56.299.202	270.138.935	256.488.941	69.949.196

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

b) Phải thu	(tiếp theo)			
	01/01/2026 VNĐ	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	30/09/2026 VNĐ
+ Thuế GTGT	1.819.810.436	286.669.995	0	2.106.480.431
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.500.085			271.500.085
+ Thuế nhà đất	1.648.221	-	1.648.221	-
+ Các loại thuế khác	6.969.727			6.969.727
	2.099.928.469	286.669.995	1.648.221	2.384.950.243

20. Chi phí phải trả	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
a, Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	-	691.567.280
- Các khoản trích trước khác;	2.000.000.000	4.121.550.000
Cộng	2.000.000.000	4.813.117.280

b, Dài hạn		
Cộng		

21. Phải trả khác	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
a, Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết;		
- Kinh phí công đoàn;	-	-
- Bảo hiểm y tế, BH xã hội, BH thất nghiệp	359.941.611	-
- Phải trả về cổ phần hoá;		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	3.870.860.950	3.423.978.424
Cộng	4.230.802.561	3.423.978.424

b, Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.000.000.000	40.000.000.000
Cộng	40.000.000.000	40.000.000.000

c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

22. Doanh thu chờ phân bổ		30/09/2026	01/01/2026
		VNĐ	VNĐ
a, Ngắn hạn		70.090.909	70.090.909
	Cộng	70.090.909	70.090.909
b, Dài hạn		19.393.069.083	19.773.174.390
	Cộng	19.393.069.083	19.773.174.390
c, Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng nội dung, lý do không có khả năng thực hiện với khách hàng).			

23. Trái phiếu phát hành

21.1 Trái phiếu thường

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
a, Trái phiếu phát hành						
	Cộng					
b, Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)						
c, Chi phí phát hành trái phiếu						
	Cộng					

23.2 Trái phiếu chuyển đổi

24. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả

25. Dự phòng phải trả	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ

26. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ
b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

27. Vốn chủ sở hữu

a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu ĐVT: Đồng Việt Nam

Nội dung	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Đư 01/01/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	70.848.587	120.729.487.924
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi					840.092.672	840.092.672
- Tăng khác				-	-	-
- Giảm vốn						
- Lỗ					-	-
- Giảm khác		-			-	-
Đư 01/01/2026	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	910.941.259	121.569.580.596
- Tăng vốn	210.000.000.000	-		-		210.000.000.000
- Lãi					561.947.001	561.947.001
- Tăng khác		(27.000.000)		-	-	(27.000.000)
- Giảm vốn						
- Lỗ					-	-
- Giảm khác		-			-	-
Đư 30/09/2026	329.997.890.000	(144.026.500)	-	777.775.837	1.472.888.260	332.104.527.597

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
- Vốn góp của Tổng công ty Vinaconex	390.000.000	390.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	329.607.890.000	119.607.890.000
Cộng	329.997.890.000	119.997.890.000

c, Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	210.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	329.997.890.000	329.997.890.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

d, Cổ phiếu	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.999.789	11.999.789
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu phổ thông	32.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu phổ thông	32.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP		

- đ, Cổ tức, lợi nhuận
- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
 - + Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phần vốn điều lệ:.....
 - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:.....
 - + Cổ tức bằng cổ phiếu:.....
 - + Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư:.....
 - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:
 - Thuyết minh về việc doanh nghiệp không được sử dụng toàn bộ số tiền doanh nghiệp đã thu từ việc chào bán, phát hành cổ phiếu ra công chúng đang bị phong tỏa.

e) Lý do của tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

- Thặng dư vốn;				
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu;				
- Quỹ đầu tư phát triển;	01/01/2026 VNĐ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026 VNĐ
- Quỹ đầu tư phát triển;	777.775.837	-	-	777.775.837
	777.775.837	-	-	777.775.837
- Cổ phiếu mua lại của chính mình;				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu;				

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam cụ thể.

28. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh giá lại trong trường hợp nào, tài sản nào được đánh giá lại, theo quyết định nào?...).		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

29. Chênh lệch tỷ giá	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ

- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VNĐ
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nói rõ nguyên nhân)

30. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính	30/09/2026	01/01/2026
	VNĐ	VNĐ

31. Phần giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật

32. Các thông tin khác doanh nghiệp thấy cần thuyết minh, giải trình thêm để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng

- Thuyết minh thông tin về căn cứ xác định giá trị tài sản phi tiền tệ được tài trợ, biếu tặng;
- Các thông tin khác.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

a, Doanh thu	Lũy kế QIII/2026	Lũy kế QIII/2025
	VNĐ	VNĐ
+ Doanh thu bán hàng	-	-
+ Doanh thu xây lắp	52.826.579.420	92.183.957.497
+ Doanh thu bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Doanh thu bất động sản	820.272.727	9.017.635.636
+ Doanh thu dịch vụ	1.307.807.581	1.000.873.490
+ Doanh thu khác	-	-
Cộng	54.954.659.728	102.202.466.623

b, Doanh thu các bên liên quan
(Chi tiết theo từng đối tượng)

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Lũy kế QIII/2026	Lũy kế QIII/2025
	VNĐ	VNĐ
Cộng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

3. Giá vốn hàng bán	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
+ Giá vốn bán hàng		
+ Giá vốn xây lắp	45.497.335.918	84.352.692.577
+ Giá vốn bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Giá vốn bất động sản	769.027.127	8.386.651.000
+ Giá vốn dịch vụ	954.961.662	319.917.780
+ Giá vốn khác		
Cộng	47.221.324.707	93.059.261.357
4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
- Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	-
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.041.618	7.357.911
Cộng	8.041.618	7.357.911
6. Chi phí tài chính	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Lãi tiền vay;	3.036.423.054	3.183.413.929
Cộng	3.036.423.054	3.183.413.929
7. Thu nhập khác	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Các khoản khác.	91.512.926	380.361.511
Cộng	91.512.926	380.361.511
8. Chi phí khác	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Các khoản khác.	31.209.776	313.062.973
Cộng	31.209.776	313.062.973

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026
(tiếp theo)

9. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
a, Chi phí bán hàng	-	-
Cộng	-	-
b, Chi phí quản lý doanh nghiệp		
+ Chi phí nhân viên quản lý	945.699.742	5.832.181.904
+ Chi phí vật liệu quản lý	-	-
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	89.817.776	-
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	554.809.916	707.982.864
+ Thuế, phí và lệ phí	131.154.144	59.840.812
+ Chi phí dự phòng		-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	963.180.947	459.994.055
+ Chi phí bằng tiền khác	1.518.647.209	1.904.135.751
Cộng	4.203.309.734	8.964.135.386

- c, Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý d
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa; công trình xây dựng
 - Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;
 - Các khoản ghi giảm khác

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	-	-
- Chi phí nhân công;	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	-	-
- Chi phí khác bằng tiền.	-	-
Cộng	-	-

11. a) Chi phí thuế TNDN	Lũy kế QIII/2026 VNĐ	Lũy kế QIII/2025 VNĐ
- Lợi nhuận kế toán trước thuế		-
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành		
- Thu nhập không chịu thuế		
- Chi phí không được trừ		
- Lỗi được chuyển các kỳ trước		
- Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Lũy kế QIII/2026

VNĐ

Lũy kế QIII/2025

VNĐ

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Thuyết minh chi tiết về giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

2. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Lũy kế QIII/2026

VNĐ

Lũy kế QIII/2025

VNĐ

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;

- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;

- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;

- Các giao dịch phi tiền tệ khác

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;

- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;

- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;

- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;

- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;

- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;

- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

5. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

- Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con trong kỳ;

- Phần giá trị mua hoặc thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(tiếp theo)

- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được mua hoặc thanh lý;
- Phần giá trị tài sản (tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ.

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:.....
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về việc đáp ứng giả định hoạt động liên tục áp dụng đối với trường hợp Ban giám đốc xác định có tồn tại các sự kiện hoặc điều kiện có thể gây nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của đơn vị.
7. Thuyết minh về các giả định và ước tính quan trọng, nội dung bao gồm:
 - a) Bản chất của các giả định hoặc sự không chắc chắn của ước tính;
 - b) Các lý do và số tiền có thể bị ảnh hưởng bởi các giả định hoặc sự không chắc chắn của ước tính;
 - c) Đánh giá về khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau;
 - d) Các biện pháp/giải pháp dự kiến của Ban Giám đốc thực hiện để hạn chế sự ảnh hưởng đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính nếu sự không chắc chắn có thể xảy ra trong năm tài chính tiếp theo.
8. Các biện pháp/giải pháp khác

IX. Những nội dung sửa đổi, bổ sung biểu mẫu, tên và nội dung các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính so với biểu mẫu Báo cáo tài chính được Bộ Tài chính quy định (nếu có)

- Tên các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định: ...
- Nội dung các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định:

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Huy Cường