



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XLDK VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN

XÂY LẮP DẦU KHÍ THANH HÓA

Số: 72 /CBTT-XLDKTH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thanh Hóa, ngày 19 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 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, Công ty cổ phần xây lắp dầu khí Thanh Hóa 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. Công ty cổ phần xây lắp dầu khí Thanh Hóa

- Mã chứng khoán: PVH
- Địa chỉ: T10 tòa nhà dầu khí Thanh Hóa, 38A đại lộ Lê Lợi, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa.
- Điện thoại: 02373.724668
- Email: Hueduongdtth@gmail.com Website: <http://www.pvc-th.vn>

2. Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính Quý III năm 2026:**

- BCTC quý III/2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

☐ 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 năm 2025):

☐ 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 năm 2025):

☐ Có

☐ Không

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẮP DẦU KHÍ
THANH HÓA

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ
THANH HÓA
DN: C=VN, S=Tỉnh Thanh Hóa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
LẮP DẦU KHÍ THANH HÓA, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:2800947548
Reason: I am the author of this document
Location: 12345678
Date: 2026.10.19 16:00:37+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0



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 tháng 10 năm 2026 tại đường dẫn: <http://www.pvc-th.vn>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý III năm 2026;

Đại diện tổ chức

Người được UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Nguyễn Thị Huệ



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP DẦU KHÍ VIỆT NAM
CÔNG TY CP XÂY LẬP DẦU KHÍ THANH HÓA

Tầng 10 Tòa nhà Dầu khí, Số 38A Đại lộ Lê Lợi,
P. Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC Ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/9/2026	Số đầu năm 01/01/2026
A. Tài sản ngắn hạn	100		172,073,658,718	172,607,639,040
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		12,980,368,799	3,163,369,118
1. Tiền	111	V.01	9,980,368,798	3,163,369,118
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,000,000,001	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.04a	13,039,962,947	28,091,024,067
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		13,039,962,947	28,091,024,067
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		70,229,618,374	72,329,102,481
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	22,430,070,629	26,042,356,289
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	4,286,318,722	3,149,584,240
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05a	43,513,229,023	43,137,161,952
- Phải thu ngắn hạn khác (13881)	135A		37,849,237,694	37,882,652,151
- Phải thu khác (33881)	135B		0	0
- Phải thu khác (141)	135C		5,663,991,329	5,254,509,801
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		0	0
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		0	0
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	73,269,624,060	67,682,178,415
1. Hàng tồn kho	141		73,269,624,060	67,682,178,415
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2,554,084,538	1,341,964,959
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10a	1,240,442,522	36,741,702
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,253,120,194	1,244,699,660
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	60,521,822	60,523,597
4. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu chính phủ	164		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		0	0
B. Tài sản dài hạn	200		366,125,387,419	370,856,058,611
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		104,548,099,664	105,373,287,230
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.02	63,188,411,563	64,013,599,129
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.03	39,286,577,950	39,286,577,950
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.05b	28,886,954,296	28,886,954,296
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.06	-26,813,844,145	-26,813,844,145
II. Tài sản cố định	220		946,016,124	105,432,224
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	946,016,124	105,432,224

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/9/2026	Số đầu năm 01/01/2026
- Nguyên giá	222		3,534,831,755	2,609,395,391
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-2,588,815,631	-2,503,963,167
2. TSCĐ thuê tài chính	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. TSCĐ vô hình	227		0	0
- Nguyên giá	228		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		0	0
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	40,765,652,794	42,084,625,078
- Nguyên giá	241		73,235,868,711	73,235,868,711
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-32,470,215,917	-31,151,243,633
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		218,968,857,670	218,968,857,670
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.07b	199,600,912,198	199,600,912,198
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	19,367,945,472	19,367,945,472
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		0	0
1. Đầu tư vào công ty con	261		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.04c	18,296,788,082	18,296,788,082
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-18,296,788,082	-18,296,788,082
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		0	0
VI. Tài sản dài hạn khác	270		896,761,167	4,323,856,409
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10b	896,761,167	4,323,856,409
Tổng cộng tài sản (280=100+200)	280		538,199,046,137	543,463,697,651
C. Nợ phải trả	300		496,906,098,538	496,506,702,630
I. Nợ ngắn hạn	310		103,558,613,056	102,682,404,580
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	11,472,859,576	12,661,273,263
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3,155,325,286	784,368,114
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	297,728,001	62,362,516
4. Phải trả người lao động	315		226,884,047	537,738,454
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	84,525,184,953	84,525,184,953
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		0	0
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17a	174,623,226	175,026,802
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	902,712,921	1,029,485,802
- Phải trả & phải nộp khác (33881)			315,845,059	424,649,834
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (344)			354,004,171	342,769,171
- Phải trả & phải nộp khác (3382,3383,3384,3386)			232,863,691	262,066,797
- Phải trả & phải nộp khác (1368)			0	0
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		0	0
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2,803,295,046	2,906,964,676
II. Nợ dài hạn	330		393,347,485,482	393,824,298,050
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.13b	68,519,084,627	68,669,084,627

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/9/2026	Số đầu năm 01/01/2026
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17b	15,037,768,857	15,398,731,425
3. Phải trả dài hạn khác	338		152,392,200	118,242,200
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	309,638,239,798	309,638,239,798
D. Vốn chủ sở hữu	400		41,292,947,599	46,956,995,021
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		210,000,000,000	210,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		210,000,000,000	210,000,000,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,355,535,090	6,355,535,090
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1,567,942,490	1,567,942,490
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		-176,630,529,981	-170,966,482,559
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		-170,966,482,559	-161,863,160,619
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		-5,664,047,422	-9,103,321,940
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		538,199,046,137	543,463,697,651

Lập ngày tháng năm 2026

NGƯỜI LẬP



Dương Thị Nhung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Vũ Thị Hải

GIÁM ĐỐC



Hoàng Đức Tuấn



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

Stt	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
				Quý III	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Quý III	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	21,425,580,165	33,931,739,578	4,303,022,966	8,734,579,640
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		21,425,580,165	33,931,739,578	4,303,022,966	8,734,579,640
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	22,043,655,452	36,113,706,746	5,110,681,675	11,571,954,645
	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(618,075,287)	(2,181,967,168)	(807,658,709)	(2,837,375,005)
6	Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý Bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	333,680,279	1,483,424,694	382,384,513	1,133,333,378
8	Chi phí tài chính	23	VI.4	-	-	-	-
	Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-	-	-
9	Chi phí bán hàng	25	VI.7b	205,492,937	686,144,774	327,704,726	469,361,169
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7a	1,257,276,874	4,313,778,674	1,581,171,876	4,364,326,921
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		(1,747,164,819)	(5,698,465,922)	(2,334,150,798)	(6,537,729,717)
12	Thu nhập khác	31	VI.5	4,000,000	46,175,941	45,671,013	84,910,559
13	Chi phí khác	32	VI.6	-	11,757,441	108,317,792	233,439,517
14	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4,000,000	34,418,500	(62,646,779)	(148,528,958)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(1,743,164,819)	(5,664,047,422)	(2,396,797,577)	(6,686,258,675)
	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1,743,164,819)	(5,664,047,422)	(2,396,797,577)	(6,686,258,675)
18.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-		-
18.2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ			-	-		-
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-		-
20	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-		0

Lập ngày tháng năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

Dương Thị Nhung

Vũ Thị Hải

Hoàng Đức Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		(5,664,047,422)	(6,686,258,675)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		1,403,824,748	1,378,772,292
- Các khoản dự phòng	3		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(1,483,424,694)	(1,133,333,378)
- Chi phí đi vay	6		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	7			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(5,743,647,368)	(6,440,819,761)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		2,916,252,914	4,363,316,931
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5,587,445,645)	553,235,522
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lại vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		354,010,908	(975,684,001)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2,223,394,422	435,811,107
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		3,585,641,256	584,174,560
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1,614,542,260)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3,866,335,773)	(1,479,965,642)
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		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-38,100,000,000	(31,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50,791,801,369	31,600,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
1	2	3	4	5
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		991,534,085	725,870,646
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>13,683,335,454</i>	<i>1,325,870,646</i>
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			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		9,816,999,681	(154,094,996)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3,163,369,118	2,283,939,796
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	31	12,980,368,799	2,129,844,800

Lập ngày tháng năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Dương Thị Nhung



Vũ Thị Hải



Hoàng Đức Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, thăm dò, khai thác, vận chuyển

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.
- Khai thác lâm sản khác trừ gỗ.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê. Đầu tư cải tạo đất, đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê đã có hạ tầng, phát triển các dự án nhà ở trong khu đô thị, văn phòng cho thuê, khu công nghiệp.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Đại lý du lịch, điều hành tour du lịch.
- Kho bãi lưu giữ hàng hoá.
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại.
- Xây dựng công trình đường sắt đường bộ, xây dựng công trình công ích
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Sản xuất sắt, thép, gang
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Lắp đặt hệ thống điện, sửa chữa máy móc thiết bị.
- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, công trình đường dây và trạm biến áp điện đến 35kv, công trình thể thao ngoài trời, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị, khu kinh tế.

Thăm dò khai thác chế biến kinh doanh xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và phụ gia xi măng, đá bazan, silic, quặng sắt làm phụ gia xi măng, sắt thép, xi măng, clinker, đá vôi, đá ốp lát, đá sét, cát, gạch ngói và tấm lợp các loại.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: từ ngày 01/01 kết thúc ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ SỬ DỤNG TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán: từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng (VNĐ).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng: Doanh nghiệp áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Theo chuẩn mực Kế toán và Chế độ kế toán hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính, phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Quy đổi và ghi sổ theo tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn phản ánh tổng giá trị của các khoản đầu tư ngắn hạn (sau khi đã trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh), bao gồm: Chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư khác có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Nợ phải thu bao gồm toàn bộ giá trị của các khoản phải thu ngắn hạn có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo (sau khi trừ đi dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi), như: Phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải thu về cho vay và phải thu ngắn hạn khác

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

4. Nguyên tắc ghi nhận Hàng tồn kho:

Kế toán hàng tồn kho phải được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Hàng tồn kho” khi xác định giá gốc hàng tồn kho, phương pháp tính giá trị hàng tồn kho, xác định giá trị thuần có thể thực hiện được, lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và ghi nhận chi phí.

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, chi phí máy thi công và chi phí sản xuất chung (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Doanh nghiệp được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và khấu hao lũy kế. Nguyên giá TSCĐ được xác định bằng giá mua hoặc giá trị quyết toán công trình (trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Thời gian sử dụng ước tính (năm)

Nhà cửa vật kiến trúc	5-50
Máy móc thiết bị	5-20
Phương tiện vận tải	6-10
Dụng cụ quản lý	3-5

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

Chi phí trả trước thể hiện chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán phải căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý nhưng thời gian không quá 03 năm.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán phải ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

8. Chi phí phải trả

Khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và Được ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống... Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm các khoản:

- + Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- + Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ (doanh thu nhận trước chỉ được ghi nhận khi đã thực thu được tiền, không được ghi đối ứng với TK 131 – Phải thu của khách hàng).

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu của hợp đồng xây dựng theo 1 trong 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hoá đơn đã lập.

12. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định Doanh nghiệp được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Doanh nghiệp có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

Lãi, lỗ thực tế của mỗi công trình thường chỉ được xác định đúng khi công trình đã hoàn thành, giá trị công trình đã được quyết toán và lãi, lỗ đối với phần khối lượng hoàn thành trong từng năm có thể chưa phản ánh đúng thực tế hoạt động kinh doanh của năm đó.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp:

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Đồng

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2026	01/01/2026
- Tiền mặt	3,214,797,137	113,500,893
- Tiền gửi ngân hàng	6,765,571,661	3,049,868,225
- Tiền đang chuyển		
- Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn dưới 03 tháng	3,000,000,001	-
Cộng	12,980,368,799	3,163,369,118
02- Các khoản phải thu khách hàng	30/09/2026	01/01/2026
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	22,430,070,629	26,042,356,289
Bên liên quan	14,286,052,397	14,286,052,397
+ Chi nhánh Phía Bắc - Tổng Công ty CP xây lắp dầu khí Việt Nam	11,104,044,502	11,104,044,502
+ Ban điều hành dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2	2,607,915,803	2,607,915,803
+ Công ty cổ phần kết cấu kim loại và lắp máy dầu khí	574,092,092	574,092,092
Bên khác	8,144,018,232	11,756,303,892
+ Công ty xây dựng Hùng Sơn	2,129,781,818	2,129,781,818
+ Công ty cổ phần công nghiệp Nam Sơn	459,735,480	459,735,480
+ Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp OLYMPIA	619,192,126	619,192,126
+ Công ty TNHH xây dựng Nhật Quảng	300,000,000	570,430,929
+ Công ty TNHH xây dựng Cát Hải	1,707,256,316	1,707,256,316
+ Phải thu khách hàng khác	2,928,052,492	6,269,907,223
- Phải thu khách hàng dài hạn	63,188,411,563	63,408,870,935
Bên liên quan	63,188,411,563	63,408,870,935
+ Tổng công ty cổ phần xây lắp dầu khí Việt Nam	12,191,285,851	12,191,285,851
+ Công ty CP xây dựng công nghiệp và dân dụng Dầu Khí (PVC-IC)	5,172,367,680	5,392,827,052
+ Ban ĐH Dự án NM xơ sợi Polyester Hải Phòng	564,179,713	564,179,713
+ Công ty CP Khách sạn Lam Kinh	45,260,578,319	45,260,578,319

Cộng

85,618,482,192

89,451,227,224

03- Trả trước cho người bán

- Trả trước cho người bán ngắn hạn

30/09/2026

01/01/2026

Bên liên quan

+ Công ty Cổ phần thiết kế quốc tế Heerim-PVC

+ Công ty cổ phần Anh Phát Nghi Sơn

Bên khác

+ Công ty cổ phần công nghiệp Nam Sơn

+ Công ty TNHH Dịch vụ TM và xây dựng Mai Lâm

+ Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Lam Sơn

+ Các khách hàng khác

- Trả trước cho người bán dài hạn

Bên liên quan

+ Công ty cổ phần tập đoàn ANHPHATGROUP

+ Công ty CP xây lắp dầu khí Trường Sơn

Bên khác

+ Công ty CP đầu tư XD Vinaconex - PVC

+ Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng Thăng Long

+ Công ty CP xây dựng và TM Hùng Đô

+ Doanh nghiệp tư nhân Quý Thắng

+ Công ty CP tư vấn và ĐTPT Bắc Sông Mã

+ Các khách hàng khác

Cộng

4,286,318,722	3,149,584,240
1,159,498,000	1,159,498,000
70,628,000	70,628,000
1,088,870,000	1,088,870,000
3,126,820,722	1,990,086,240
420,000,000	420,000,000
91,605,500	91,605,500
121,085,077	121,085,077
2,494,130,145	1,357,395,663
39,286,577,950	39,286,577,950
32,855,182,408	32,855,182,408
29,355,863,103	29,355,863,103
3,499,319,305	3,499,319,305
6,431,395,542	6,431,395,542
1,728,378,072	1,728,378,072
1,300,000,000	1,300,000,000
1,148,135,182	1,148,135,182
642,064,500	642,064,500
20,000,000	20,000,000
1,592,817,788	1,592,817,788
43,572,896,672	42,436,162,190

04- Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)	
Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị
Tiền gửi có kỳ hạn	13,039,962,947		28,091,024,067
Tổng cộng	13,039,962,947		28,091,024,067

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty CP Khách sạn Lam Kinh					
Tổng cộng	18,296,788,082	(18,296,788,082)	9.63%	18,296,788,082	(18,296,788,082)
	18,296,788,082				9.63%

05- Phải thu khác

a) Ngắn hạn

- Tạm ứng:

- Phải thu khác:

Bên liên quan

Công ty CP xây dựng và dân dụng dầu khí (PVC-IC)

Công ty CP thi công cơ giới và lắp máy dầu khí (PVC ME)

Công ty cổ phần khách sạn Lam Kinh

Bên khác

Phải thu các nhà thầu Dự án Nghi Sơn

Công ty CP đầu tư xây dựng Vinaconex-PVC

Công ty CP đầu tư và thương mại dầu khí Sông Hồng

Khách hàng khác

b) Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ

- Phải thu khác

Dương Trọng Hưng

Nguyễn Trung Liêm

Lương Hoàng

Khách hàng khác

Cộng

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị
	43,513,229,023	-	43,137,161,952
	5,663,991,329	-	5,254,509,801
	37,849,237,694	-	37,882,652,151
	2,298,156,893	-	2,298,156,893
	1,750,748,646	-	1,750,748,646
	362,654,029	-	362,654,029
	184,754,218	-	184,754,218
	35,551,080,801	-	35,584,495,258
	24,730,140,084	-	24,730,140,084
	1,096,366,511	-	1,096,366,511
	6,942,986,111	-	6,942,986,111
	2,781,588,095	-	2,815,002,552
	28,886,954,296	-	28,886,954,296
	39,000,000	-	39,000,000
	28,847,954,296	-	28,847,954,296
	7,598,015,237	-	7,598,015,237
	7,122,279,690	-	7,122,279,690
	10,353,525,966	-	10,353,525,966
	3,774,133,403	-	3,774,133,403
	72,400,183,319	-	72,024,116,248

06- Dự phòng nợ phải thu dài hạn khó đòi

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
	Giá trị	Giá trị
Công ty CP tư vấn và ĐTPT Bắc Sông Mã	20,000,000	(20,000,000)
Nguyễn Trung Liêm	7,122,279,690	(7,122,279,690)
Dương Trọng Hưng	7,598,015,237	(7,598,015,237)
Công ty cổ phần công nghiệp Nam Sơn	459,735,480	(321,814,836)
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và đầu tư Nghi Sơn	773,332,193	(773,332,193)
Ban chỉ huy công trường 25ha - Nguyễn Trung Liêm	76,852,802	(76,852,802)
BQL các DA PVC-TH tại Nghi Sơn - Nguyễn Trung Liêm	80,901,410	(80,901,410)
Ban ĐH San lấp MB Nghi Sơn - Dương Trọng Hưng	20,000,000	(20,000,000)
Ban Điều hành BLD3B Công ty - Dương Trọng Hưng	309,460,703	(309,460,703)
BCH thi công dài cọc Nghi sơn (Nguyễn Trung Liêm)	18,929,763	(18,929,763)
Nguyễn Trung Liêm	15,528,453	(15,528,453)
Lương Hoàng	10,367,791,662	(10,367,791,662)
Các đối tượng khác	88,937,396	(88,937,396)
Tổng cộng	26,951,764,789	(26,813,844,145)

07- Hàng tồn kho:

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
	Giá trị	Giá trị
a) Ngắn hạn	73,269,624,060	67,682,178,415
- Chi phí SXKD dở dang ngắn hạn	73,012,066,722	67,338,829,711
DA SLMB Liên hợp LHD Nghi Sơn	31,945,976,121	31,945,976,121
DA 25ha Nghi Sơn	534,932,114	534,932,114
An Sinh xã hội	3,860,515,127	3,860,515,127
Công trình Nhiệt điện Thái Bình 2	10,052,416,181	10,052,416,181
Công trình khoáng nóng Quảng Yên	3,086,654,147	3,004,623,611
Công trình khác	23,531,573,032	17,940,366,557
- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ tồn kho	43,995,215	43,995,215
- Hàng mua đang đi trên đường	4,318,700	29,384,167
- Hàng hóa	209,243,423	269,969,322
b) Dài hạn	199,600,912,198	199,600,912,198
- Dự án Khách sạn Lam Kinh	199,600,912,198	199,600,912,198
Tổng cộng	272,870,536,258	267,283,090,613

08- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Đuờ cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	293,528,482	624,245,455	1,628,894,181	62,727,273	-	2,609,395,391
- Mua trong năm		-	825,436,364	-	100,000,000	925,436,364
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác do điều chỉnh	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác do điều chỉnh	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	293,528,482	624,245,455	2,454,330,545	62,727,273	100,000,000	3,534,831,755
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	291,569,007	580,278,976	1,569,387,911	62,727,273	-	2,503,963,167
- Khấu hao trong năm	-	5,854,689	73,719,996	-	5,277,779	84,852,464
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	291,569,007	586,133,665	1,643,107,907	62,727,273	5,277,779	2,588,815,631
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	1,959,475	43,966,479	59,506,270	-	-	105,432,224
- Tại ngày cuối năm	1,959,475	38,111,790	811,222,638	-	94,722,221	946,016,124

09- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	73,235,868,711	-	-	73,235,868,711
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	73,235,868,711	-	-	73,235,868,711
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	31,151,243,633	1,318,972,284	-	32,470,215,917
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	31,151,243,633	1,318,972,284	-	32,470,215,917
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	42,084,625,078	-	-	40,765,652,794
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	42,084,625,078	-	-	40,765,652,794
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

10- Chi phí trả trước

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
a) Ngắn hạn	162,506,605	36,741,702
- Chi phí trả trước ngắn hạn	45,187,855	36,741,702
- Chi phí khác chờ phân bổ	117,318,750	-
b) Dài hạn	3,487,990,706	4,323,856,409
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	3,487,990,706	4,323,856,409
Cộng	3,650,497,311	4,360,598,111

11- Xây dựng cơ bản dở dang

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
- Dự án 157 ha Nghi Sơn	19,367,945,472	19,367,945,472
Cộng	19,367,945,472	19,367,945,472

12- Vay và nợ thuê tài chính

	30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
a) Vay ngắn hạn	-	-
b) Vay dài hạn	309,638,239,798	309,638,239,798
- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	307,251,696,524	307,251,696,524

- Vay dài hạn các đối tượng khác
 Nguyễn Duy Linh
 Nguyễn Trung Liêm
 Vũ Thúy Hạnh

Cộng

2,386,543,274
 400,000,000
 119,113,274
 1,867,430,000
309,638,239,798

13- Phải trả người bán

30/9/2026 (VNĐ) **01/01/2026 (VNĐ)**

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

Bên liên quan
 - Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
 - CÔNG TY CỔ PHẦN ANH PHÁT PETRO

Bên khác

- Công ty xây lắp điện TNP Việt Nam
 - Công ty TNHH một thành viên Tân Thành 8
 - Công ty TNHH MTV Nam Khánh
 - Công ty CP đầu tư và xây dựng Duy Hải
 - Tổng công ty công trình Giao thông I Thanh Hóa - Công ty
 - Công ty cổ phần đầu tư BT Quảng Ninh
 - Công ty TNHH Tân Đạt
 - Tổng công ty công trình Giao thông I Thanh Hóa - Công ty CP
 - Công ty CP ĐT xây lắp dầu khí IMICO
 - Phải trả cho các đối tượng ngắn hạn khác

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn

Bên liên quan

- Công ty CP thi công cơ giới và lắp máy dầu khí (PVC ME)
 - Công ty CP Xây lắp dầu khí Hà Nội
 - Công ty cổ phần tập đoàn ANHPHATGROUP
 - CTy CP xây lắp dầu khí Nghệ An

Bên khác

- Tổng Công ty xây dựng Trường Sơn
 - Công ty cổ phần COSEVCO I
 - Công ty TNHH Minh Hằng
 - Cty CP KTKS Nghệ An

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	11,472,859,576	11,472,859,576	12,661,273,263	12,661,273,263
	414,811,532	414,811,532	414,811,532	414,811,532
	38,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
	376,811,532	376,811,532	376,811,532	376,811,532
	11,058,048,044	11,058,048,044	12,246,461,731	12,246,461,731
	480,429,026	480,429,026	480,429,026	480,429,026
	884,193,287	884,193,287	884,193,287	884,193,287
	286,479,393	286,479,393	286,479,393	286,479,393
	308,700,000	308,700,000	308,700,000	308,700,000
	140,689,586	140,689,586	140,689,586	140,689,586
	383,245,800	383,245,800	1,283,245,800	1,283,245,800
	485,343,754	485,343,754	485,343,754	485,343,754
	140,689,586	140,689,586	140,689,586	140,689,586
	398,130,164	398,130,164	398,130,164	398,130,164
	7,550,147,448	7,550,147,448	7,838,561,135	7,838,561,135
	68,519,084,627	68,519,084,627	68,669,084,627	68,669,084,627
	22,530,501,049	22,530,501,049	22,530,501,049	22,530,501,049
	20,932,012,224	20,932,012,224	20,932,012,224	20,932,012,224
	917,563,758	917,563,758	917,563,758	917,563,758
	626,803,218	626,803,218	626,803,218	626,803,218
	54,121,849	54,121,849	54,121,849	54,121,849
	45,988,583,578	45,988,583,578	46,138,583,578	46,138,583,578
	6,899,276,718	6,899,276,718	6,899,276,718	6,899,276,718
	4,268,443,861	4,268,443,861	4,268,443,861	4,268,443,861
	2,361,558,818	2,361,558,818	2,361,558,818	2,361,558,818
	1,318,048,477	1,318,048,477	1,318,048,477	1,318,048,477

- CTy TNHH Tùng Giang
- Công ty CP đầu tư xây dựng Vinaconex-PVC (ĐA Lam Kinh)
- DNTN xây dựng Bắc Sơn
- Phải trả cho các đối tượng dài hạn khác

Cộng

14- Người mua trả tiền trước

Bên liên quan

- Công ty cổ phần tập đoàn ANHPHATGROUP
 - Tổng Công ty cổ phần xây lắp dầu khí Việt Nam
- Bên khác**
- Công ty cổ phần tập đoàn FLC Faros
 - Công ty TNHH xây dựng Thống Nhất
 - Các khách hàng khác

Cộng

1,233,761,111	1,233,761,111	1,233,761,111	1,233,761,111
24,818,030,770	24,818,030,770	24,818,030,770	24,818,030,770
1,549,327,975	1,549,327,975	1,549,327,975	1,549,327,975
3,540,135,848	3,540,135,848	3,690,135,848	3,690,135,848
79,991,944,203	79,991,944,203	81,330,357,890	81,330,357,890

30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
2,415,167,589	10,230,677,388
44,213,000	44,213,000
2,370,954,589	10,186,464,388
740,157,697	(9,446,309,274)
500,000,000	500,000,000
200,000,000	200,000,000
40,157,697	(10,146,309,274)
3,155,325,286	784,368,114

15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế tài nguyên
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất
- Thuế TNDN
- Các loại thuế khác
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Cộng

Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
-	31,084,695	-	-	-	31,084,695
-	24,500,245	33,258,691	49,005,647	-	40,247,201
-	3,953,586	-	-	-	3,953,586
1775	-	415,992,960	635,613,264	-	219,618,529
60,521,822	-	-	-	60,521,822	-
-	-	4,800,000	4,800,000	-	-
-	2,823,990	3,514	3,514	-	2,823,990
60,523,597	62,362,516	454,055,165	689,422,425	60,521,822	297,728,001

16- Chi phí phải trả		30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
a) Ngắn hạn			
- Ngân hàng TMCP đại chúng Việt Nam		84,525,184,953	84,525,184,953
b) Dài hạn		84,525,184,953	84,525,184,953
		-	-
	Cộng	84,525,184,953	84,525,184,953
17- Doanh thu chờ phân bổ		30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
a) Ngắn hạn			
Doanh thu cho thuê Tòa nhà 38A		174,623,226	175,026,802
		174,623,226	175,026,802
b) Dài hạn			
Bất động sản đầu tư cho thuê		15,037,768,857	15,398,731,425
		15,037,768,857	15,398,731,425
	Cộng	15,212,392,083	15,573,758,227
18- Phải trả khác		30/9/2026 (VNĐ)	01/01/2026 (VNĐ)
a) Ngắn hạn			
- Kinh phí công đoàn		902,712,921	1,029,485,802
- Bảo hiểm xã hội		232,863,691	262,066,797
- Bảo hiểm y tế		-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp		-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		-	-
<i>Cụ thể:</i>		315,845,059	424,649,834
+ Lê Văn Sơn - Đội xây lắp 3		3,959,963	3,959,963
+ Đối tượng khác		311,885,096	420,689,871
- Nhận ký quỹ, ký cược		354,004,171	342,769,171
b) Dài hạn			
		152,392,200	118,242,200
	Cộng	1,055,105,121	1,147,728,002

19- Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8	
Số dư đầu năm 2025	210,000,000,000	-	-	-	-	6,355,535,090	1,567,942,490	(161,863,160,619)	56,060,316,961
- Tăng vốn trong năm									-
- Lãi chưa phân phối năm nay									-
- Tăng khác									-
- Giảm vốn trong năm									-
- Lỗ trong năm nay									-
- Giảm khác								(9,103,321,940)	(9,103,321,940)
Số dư tại ngày 31/12/2025	210 000 000 000					6 355 535 090	1 567 942 490	(170,966,482,559)	46,956,995,021
- Tăng vốn trong năm nay									-
- Lãi chưa phân phối năm nay									-
- Tăng khác									-
- Giảm vốn trong năm nay									-
- Lỗ trong năm nay									-
- Giảm khác								(5,664,047,422)	(5,664,047,422)
Số dư tại ngày 30/9/2026	210 000 000 000					6 355 535 090	1 567 942 490	(176,630,529,981)	41,292,947,599

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/9/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
- Tổng Công ty CP xây lắp dầu khí Việt Nam	75,600,000,000	36.00%	75,600,000,000	36.00%
- Công ty cổ phần tập đoàn ANHPHATGROUP	1,400,000,000	0.67%	1,400,000,000	0.67%
- Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	31,000,000,000	14.76%	31,000,000,000	14.76%
- Công ty cổ phần quản lý quỹ Leadvisors	15,000,000,000	7.14%	15,000,000,000	7.14%
- Các cổ đông khác	87,000,000,000	41.43%	87,000,000,000	41.43%
Cộng	210,000,000,000	100%	210,000,000,000	100%

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

	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	878,748,189	618,507,889
- Doanh thu xây lắp	15,981,649,391	1,037,318,053
- Doanh thu bán hàng	4,565,182,585	2,210,210,909
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Chiết khấu thương mại	-	-
Doanh thu thuần	21,425,580,165	3,866,036,851
Trong đó: Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ với các bên liên quan		
- Ban điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	-	1,037,318,053
2- Giá vốn hàng bán	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	1,999,719,121	1,671,768,882
- Giá vốn xây lắp	15,662,016,403	995,825,331
- Giá vốn hàng bán	4,381,919,928	2,078,007,663
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	-
Cộng	22,043,655,452	4,745,601,876
Trong đó: Mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan	3,456,412,658	2,090,242,729
- Công ty cổ phần Anh Phát Petro	3,456,412,658	2,090,242,729
3- Doanh thu hoạt động tài chính	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	333,680,279	382,384,513
Cộng	333,680,279	382,384,513
4- Chi phí tài chính	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
- Lãi tiền vay;	-	-
Cộng	-	-
5- Thu nhập khác	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Tiền phạt	-	-
- Tiền bồi thường	4,000,000	-
- Thanh lý vật tư	-	39,239,545
- Các khoản khác	-	-
Cộng	4,000,000	39,239,545
6- Chi phí khác	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025
- Thanh lý tài sản cố định	-	-
- Chi phí cho đội thi công cơ giới	-	-
- Tiền phạt thuế và phạt khác	-	108,317,792

- Các khoản khác.

Cộng

108,317,792

7- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

Quý III Năm 2026

Quý III Năm 2025

- Chi phí nhân viên quản lý

1,257,276,874

1,364,300,856

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

896,576,948

947,452,310

- Chi phí dự phòng

131,038,661

120,435,743

- Chi bằng tiền khác

-

-

- Các khoản chi phí QLDN khác.

112,668,248

152,242,744

116,993,017

144,170,059

b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

686,144,774

141,656,443

- Chi phí nhân viên

357,652,840

84,830,733

- Chi phí công cụ, dụng cụ

14,813,686

438,709

- Chi phí khấu hao

5,000,001

-

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

256,712,112

54,022,001

- Chi bằng tiền khác

51,966,135

2,365,000

8- Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;

Quý III Năm 2026

Quý III Năm 2025

11,109,392,291

-

- Chi phí nhân công;

208,219,510

-

- Chi phí sử dụng máy thi công;

2,030,133,671

19,989,063

- Chi phí sản xuất chung;

725,876,017

28,240,816

- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

1,257,276,874

1,364,300,856

Cộng

15,330,898,363

1,412,530,735

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày tháng năm 2026

Giám Đốc

Dương Thị Nhung

Vũ Thị Hải



Hoàng Đắc Tuấn