Mẫu số 01-A

TCT CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 230 /CV-CTX-TKTCT	----------
	Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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, Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam 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: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

- Mã chứng khoán: CTX
- Địa chỉ: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281 2000 Fax: (024) 3782 0176
- Email:..... Website: https://www.ctx.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 kề 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 đã được soát xét/kiểm toán năm 2026):

☐ 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 2026):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thế 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 Tổng công ty vào ngày: 29/10/2026 tại đường dẫn: https://www.ctx.vn/

Tài liệu đính kèm:

- *BCTC Riêng quý III năm 2026;*
- *BCTC Hợp nhất quý III năm 2026;*
- *Văn bản ủy quyền ký BCTC;*
- *Văn bản giải trình chênh lệch LNST.*

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Trần Anh Hải

Người ký: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Email: fcpaoshotel@gmail.com
Thời gian ký: 02.11.2026 17:45:54 +07:00

CTX HOLDINGS

Số: 229 /CV-CTX-TKTCT
V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
- Mã chứng khoán: CTX
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 6281.2000 - Fax: (024) 3782.0176 - Email: info@ctx.vn

2. Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Trần Anh Hải
3. Nội dung thông tin công bố:

3.1 Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Báo cáo kết quả kinh doanh Công ty mẹ quý 3/2026 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:
- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo Công ty mẹ quý 3/2025 : 217.310.285.393 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo Công ty mẹ quý 3/2026 : 2.073.546.519 đồng.
- Chênh lệch : - 215.236.738.874 đồng.

Lý do: Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo Công ty mẹ quý 3/2026 đạt 2.073.546.519 đồng, giảm 215.236.738.874 đồng so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân là do: quý 3/2025 Tổng công ty ghi nhận doanh thu hoạt động chuyển nhượng dự án, dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 3/2025 cao hơn 99,96% so với quý 3/2026. Quý 3/2026 không ghi nhận khoản doanh thu chuyển nhượng dự án nào.

3.2 Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả kinh doanh Hợp nhất quý 3/2026 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:
- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo Công ty mẹ quý 3/2025 : 216.225.707.917 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo Công ty mẹ quý 3/2026 : 10.968.635.990 đồng.
- Chênh lệch : - 205.257.071.927 đồng.

Lý do: Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo Hợp nhất quý 3/2026 đạt 10.968.635.990 đồng, giảm 205.257.071.927 đồng so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân là do: quý 3/2025 Tổng công ty ghi nhận doanh thu hoạt động chuyển nhượng dự án, dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 3/2025 cao hơn 99,4% so với quý 3/2026. Quý 3/2026 không ghi nhận khoản doanh thu chuyển nhượng dự án nào.

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 29/10/2026 tại đường dẫn: https://www.ctx.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 đã công bố.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *Lưu: VT, TKTCT.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

TRẦN ANH HẢI

CTX HOLDINGS

Số: 03 /GUQ-CTX-VP

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ:

- Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 24/11/2015;
- Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;
- Điều lệ Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam.

1. Bên ủy quyền:

- Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Lý Quốc Hùng**
- Số căn cước công dân : 001073011802 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 23/11/2021
- Chức vụ : Tổng giám đốc
- Địa chỉ ĐKDN : Tầng 2 tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Bên được ủy quyền:

- Bà : **Hoàng Thị Hương Lan**
- Số căn cước công dân : 019179001310 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 3/4/2021
- Chức vụ : Phó Tổng giám đốc
- Địa chỉ : P14A2-CT2B-CC VP Quốc Hội – Đường Trịnh Văn Bô – P. Xuân Phương, Hà Nội.

3. Nội dung ủy quyền:

Ông Lý Quốc Hùng ủy quyền cho bà Hoàng Thị Hương Lan thay mặt cho Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ký Báo cáo tài chính văn phòng Công ty mẹ và hợp nhất năm, bán niên, quý của Tổng công ty CTX Holdings (báo cáo tự lập và báo cáo kiểm toán) theo quy định của pháp luật.

Các nội dung do bà Hoàng Thị Hương Lan được ủy quyền ký phải phù hợp với quy định của Tổng công ty và pháp luật Việt Nam.

Bà Hoàng Thị Hương Lan thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và trước pháp luật về nội dung công việc trong phạm vi được ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này thay thế cho Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CTX-VP ngày 21/01/2025, có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi các công việc theo nội dung ủy quyền được hoàn thành hoặc có văn bản khác của Tổng công ty thay thế ủy quyền này./.

BÊN ỦY QUYỀN	**BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN**
M.S.D.N: 0100109444 - C.T.C.P TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI	
TỔNG GIÁM ĐỐC **LÝ QUỐC HÙNG**	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC **HOÀNG THỊ HƯƠNG LAN**

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Báo cáo tài chính hợp nhất quí III/2026

MỤC LỤC **Trang**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 1 - 2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng Cân đối kế toán 3 – 5

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh 6 – 7

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ 8 – 9

Thuyết minh Báo cáo tài chính 10 – 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 20/07/2026 – số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0100109441 .

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh là 1.004.067.400.000 đồng (Một ngàn không trăm lẻ bốn tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng).

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại tầng 2 nhà HH2 - Đường Dương Đình Nghệ - Phường Cầu Giấy – Thành Phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Lý Quốc Hùng	Ủy viên	
Ông Trần Anh Hải	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Phạm Sỹ Tiệp	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Nguyễn Hưng	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Trần Khanh	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Bùi Hồng Quang	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Bà Phan Thị Tố Hoa	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Trần Anh Tú	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Lý Quốc Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 03/07/2026
Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 03/07/2026
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 27 tháng 12 năm 2024
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11tháng 08 năm 2025
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 27 tháng 12 năm 2024

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 30 kèm theo.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ được phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập BCTC.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty là Ông Lý Quốc Hùng - Tổng giám đốc, theo quyết định của Hội đồng quản trị ngày 14 tháng 7 năm 2026

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100109441 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số 23/GUQ-CTX-VP ngày 22/07/2026)
Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150+160+170)**	**100**		**844.761.826.484**	**1.344.208.950.178**
I-	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	1	**54.257.165.194**	**261.382.168.868**
1	Tiền	111		40.257.165.194	141.382.168.868
2	Các khoản tương đương tiền	112		14.000.000.000	120.000.000.000
II-	**Các khoản ĐTTC ngắn hạn**	**120**	2	**321.145.970.051**	**640.145.970.051**
1	Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.403.400.000)	(2.403.400.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		321.000.000.000	640.000.000.000
III-	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**313.041.330.699**	**311.195.572.139**
1	Phải thu khách hàng	131	3	155.300.113.885	172.083.438.544
2	Trả trước cho người bán	132	4	203.572.761.037	161.763.890.073
5	Các khoản phải thu khác	135	5	118.276.345.110	141.577.319.165
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(164.111.475.643)	(164.229.075.643)
7	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		3.586.310	-
IV-	**Hàng tồn kho**	**140**	6	**99.009.233.674**	**102.435.610.248**
1	Hàng tồn kho	141		99.009.233.674	102.435.610.248
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		**-**	**-**
VI-	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**57.308.126.866**	**29.049.628.872**
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.748.255.277	2.273.519.875
2	Thuế GTGT được khấu trừ	162		54.020.671.733	25.076.323.380
3	Thuế và các khoản khác phải thu NN	163		1.539.199.856	1.699.785.617
5	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)**	**200**		**1.519.341.760.097**	**1.162.840.276.330**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**3.450.141**	**6.450.141**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
5.	Phải thu dài hạn khác	215		3.450.141	6.450.141
6.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II	**Tài sản cố định**	**220**		**325.729.151.628**	**349.376.086.879**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	7	313.604.068.624	336.798.036.138
-	*Nguyên giá*	*222*		*530.038.444.874*	530.146.181.161
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(216.434.376.250)*	(193.348.145.023)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224			-
3	Tài sản cố định vô hình	227	8	12.125.083.004	12.578.050.741
-	*Nguyên giá*	*228*		*18.408.825.000*	18.408.825.000
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(6.283.741.996)*	(5.830.774.259)
III	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**		-	-
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	9	**47.625.989.848**	**43.786.333.027**
1	Nguyên giá	241		81.173.777.611	75.513.221.486
2	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(33.547.787.763)	(31.726.888.459)
V	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**1.138.351.651.595**	**762.261.534.610**
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		128.957.983.511	128.574.392.377
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	6	1.009.393.668.084	633.687.142.233
VI.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**1.253.573.880**	**1.373.137.680**
1	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	2	12.012.898.701	12.012.898.701
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(10.759.324.821)	(10.639.761.021)
VII	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**6.377.943.005**	**6.036.733.993**
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	6.374.943.005	6.036.733.993
4	Tài sản dài hạn khác	274		3.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		**280**		**2.364.103.586.581**	**2.507.049.226.508**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**1.112.829.905.908**	**1.284.746.271.754**
I-	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**794.065.161.392**	**968.833.799.303**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	222.122.735.813	164.252.292.159
2	Người mua trả tiền trước	312	13	41.282.214.862	58.408.110.182
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.155.149.757	-
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	5.559.183.348	80.983.493.736
5	Phải trả người lao động	315		7.382.791.885	7.906.053.749
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	232.839.497.518	266.714.984.826
9	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		14.922.761.258	5.231.905.379
10	Phải trả ngắn hạn khác	320	16	64.394.405.592	133.453.891.835
11	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	11	197.887.852.661	246.574.490.377
12	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.518.568.698	5.308.577.060
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**318.764.744.516**	**315.912.472.451**
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334	15	120.030.318.266	301.861.552.504
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		13.636.363	10.491.640.060
8.	Phải trả dài hạn khác	338		198.720.789.887	3.559.279.887
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.251.273.680.673**	**1.222.302.954.754**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.067.400.000	789.072.760.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.004.067.400.000*	*789.072.760.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*			
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		238.137.026.764	424.117.180.291
-	*a - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*209.122.540.291*	*227.312.148.358*
-	*b - LNST chưa PP kỳ này*	*420b*		*29.014.486.473*	*196.805.031.933*
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.964.617.527	9.008.378.081
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		**440**		**2.364.103.586.581**	**2.507.049.226.508**

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100109... C.T.C.P TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quí III /2026

ĐVT: VND

TT	CHỈ TIÊU	Mã số	Quí III/2026	Quí III/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**37.376.102.949**	**5.873.171.847.330**	**115.620.226.721**	**5.956.505.268.697**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	37.376.102.949	5.873.171.847.330	115.620.226.721	5.956.505.268.697
4	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	21.741.551.789	5.575.853.268.208	69.900.661.888	5.638.683.442.296
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**	**15.634.551.160**	**297.318.579.122**	**45.719.564.833**	**317.821.826.401**
6	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			-	-
7	Doanh thu hoạt động tài chính	22	8.769.198.679	6.332.855.509	24.495.241.907	6.397.444.216
8	Chi phí tài chính	23	984.717.538	86.015.087	2.843.292.575	36.221.296
	Trong đó: Chi phí lãi vay	24	*849.070.178*	*86.015.087*	*2.721.353.775*	*86.015.087*
9	Chi phí bán hàng	25	1.736.340.648	1.803.522.135	4.963.215.150	5.398.437.876
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.223.434.242	6.618.380.352	27.370.939.765	21.867.223.282
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30 = 20+21-22)-(23+25+26)}**	**30**	**12.459.257.411**	**295.143.517.057**	**35.037.359.250**	**296.917.388.163**
12	Thu nhập khác	31	487.574.027	791.680.223	- 1.200.594.810	- 849.874.024
13	Chi phí khác	32	968.230.694	414.012.511	4.014.362.008	1.218.916.730
14	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**(480.656.667)**	**377.667.712**	**(2.813.767.198)**	**(369.042.706)**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**	**11.978.600.744**	**295.521.184.769**	**32.223.592.052**	**296.548.345.457**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.009.964.754	79.295.476.852	3.252.866.133	79.972.031.621
18	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**	**10.968.635.990**	**216.225.707.917**	**28.970.725.919**	**216.576.313.836**
19	*Trong đó, Lợi ích cổ đông thiểu số*	*62*	*(10.481.892)*	*(8.206.106)*	*(43.760.554)*	*(64.989.133)*
20	*Lợi ích cổ đông của Công ty mẹ*	*61*	*10.979.117.882*	*216.233.914.023*	*29.014.486.473*	*216.641.302.969*
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	109,2	2.740,35	297,0	2.745
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	109,2	2.740,25	288,5	2.745

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100109441 - C.T.C.P - TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý này	
		Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
1	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**	**32.223.592.052**	**296.547.722.868**
	Điều chỉnh cho các khoản:		
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định và BĐSĐT	25.360.098.268	18.452.003.403
3	Các khoản dự phòng	1.963.800	249.206.655
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(24.495.241.907)	(295.699.998.464)
6	Chi phí lãi vay	2.721.353.775	-
8	**Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**35.811.765.988**	**19.548.934.462**
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(23.841.070.585)	74.030.304.615
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	3.426.376.574	10.798.991.758
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(52.312.493.618)	(4.545.172.695)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	187.055.586	(222.056.943)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.872.283.597)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(75.019.170.823)	(2.947.053.554)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(113.619.820.475)**	**96.663.947.643**
	II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư		
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	(381.642.936.823)	(5.224.950.443.410)
22	Tiền thu do t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	-	5.850.829.948.182
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(785.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	319.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	17.824.391.340	4.972.919.094
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**(44.818.545.483)**	**(154.147.576.134)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến hết quý này	
		Năm nay	Năm trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	-	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	Tiền thu từ đi vay	326.030.238.979	48.791.535.710
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(374.716.876.695)	(48.160.000.000)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**	**(48.686.637.716)**	**631.535.710**
50	**Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ**	**(207.125.003.674)**	**(56.852.092.781)**
60	**Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ**	**261.382.168.868**	**92.692.513.314**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**	-	-
70	**Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ**	**54.257.165.194**	**35.840.420.533**

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100109441 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Thông tin Tổng công ty:

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100109441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 20 tháng 07 năm 2026.

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

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

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài từ 12 đến 36 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty thực hiện.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

1.2 Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty		Hoạt động chính
			Ngày 30 tháng 09 năm 2026 (%)	Ngày 01 tháng 07 năm 2026 (%)	
1	Công ty TNHH CTX Số 1	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH CTX Số 2	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
3	Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX Số 3)	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Tầng 1, tòa nhà PentStudio Lô đất B Khu đấu giá D1, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	95	95	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	95	90	Phát triển dự án bất động sản
8	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	A11 đường Ngô Thì Nhậm, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.	100	100	Phát triển dự án thủy điện
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Công ty Indochina")	K60, Khu Thương mại Kim Thành, Phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai	100	100	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
10	Công ty Cổ phần ICP	Khách sạn Pao's Sapa, tổ 1 phương Cầu Mây, thị xã Sapa, tỉnh Lào Cai	100	100	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam.

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

Cơ sở tổng hợp báo cáo

Báo cáo tài chính hợp nhất Quí 3/2026 này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính Quí 3/2026 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và báo cáo tài chính của các Công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 .
Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính Quí 3/2026 của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.
Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa Tổng Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quí 3/2026 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quí 3/2026 .

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo các quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002, số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003, số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005, số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005.
Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp đã ban hành theo thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính, Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tiền và tương đương tiền

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

Hàng tồn kho

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 40
Máy móc thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị dụng dụng cụ quản lý	03 - 08

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	40 năm
Tài sản khác	5 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết, đầu tư khác

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó, bên đầu tư nắm giữ quyền kiểm soát đối với bên nhận đầu tư. Phần vốn góp của công ty Mẹ vào công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính của Công ty Mẹ. Các khoản lợi nhuận từ hoạt động của công ty con được ghi nhận trong Báo cáo của Công ty Mẹ khi có quyết định chính thức về việc phân chia lợi nhuận của Hội đồng Quản trị (hoặc Đại hội cổ đông) công ty con. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền kiểm soát, quyền đưa ra ý kiến, tham gia ý kiến có tính chất quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được theo dõi dựa trên các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập.

Đầu tư khác là các khoản đầu tư vào các đơn vi mà Tổng Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng không trọng yếu được phản ánh theo giá gốc.

Các khoản nợ và chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh, đầu tư khác được hạch toán theo quy định hiện hành. Phần thu nhập được hạch toán tại thời điểm có phát sinh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc Tổng Công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn của Tổng Công ty bao gồm giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu), chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ nhất quán theo tiêu thức phù hợp.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỉ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỉ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm là tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tổng Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Tổng Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.297.764.223	748.254.553
Tiền gửi ngân hàng	38.955.356.521	140.633.914.315
Tiền đang chuyển	4.044.450	-
Các khoản tương đương tiền	14.000.000.000	120.000.000.000
Tổng cộng	**54.257.165.194**	**261.382.168.868**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn		
Chứng khoán kinh doanh	2.549.370.051	2.549.370.051
Dự phòng đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(2.403.400.000)	(2.403.400.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	321.000.000.000	640.000.000.000
Tổng cộng	**321.145.970.051**	**640.145.970.051**

Đầu tư tài chính dài hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.012.898.701	12.012.898.701
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác	(10.759.324.821)	(10.639.761.021)
Tổng cộng	**1.253.573.880**	**1.373.137.680**

Chứng khoán kinh doanh:

Đơn vị tính: VND

Chứng khoán kinh doanh	30/09/2026			01/01/2026		
Tên chứng khoán	**Số lượng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Số lượng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Công ty cổ phần Constrexim Viet CZ	5.600	862.400.000	(862.400.000)	5.600	862.400.000	(862.400.000)
Các cổ phiếu khác	27.079	1.686.970.051	(1.541.000.000)	27.079	1.686.970.051	(1.541.000.000)
Tổng cộng	**32.679**	**2.549.370.051**	**(2.403.400.000)**	**32.679**	**2.549.370.051**	**(2.403.400.000)**

Đơn vị tính: VND

Đầu tư tài chính dài hạn vào đơn vị khác:

Đầu tư sở hữu vốn của các đơn vị khác

Tên đơn vị	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	2.765.700.000	2.765.700.000	2.765.700.000
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	320.000.000	320.000.000	320.000.000	320.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	979.383.081	48.972.081	979.383.081	39.178.281
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	690.000.000	690.000.000	690.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Phục Hưng	660.000.000	336.837.120	660.000.000	227.067.120
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	625.000.000	625.000.000	625.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	549.950.000	549.950.000	549.950.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	450.000.000	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	272.865.620	272.865.620	272.865.620	272.865.620
Tổng cộng	**12.012.898.701**	**10.759.324.821**	**12.012.898.701**	**10.639.761.021**

5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến HĐ thầu phụ có điều kiện (*)	96.537.179.528	96.537.187.370
- Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	157.121.413	11.108.509.152
- Phải thu từ hoạt động xây lắp khác	5.164.988.699	44.045.030.899
- Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	53.440.824.245	20.392.711.123
Tổng cộng	**155.300.113.885**	**172.083.438.544**

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng công ty chỉ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty CP XL và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	7.219.076.093	7.219.076.093
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	26.876.159	26.876.159
Công ty Cổ phần Constrexim Đúc Tân Long	892.649.712	892.649.712
Tổng cộng	**8.138.601.964**	**8.138.601.964**

5.4 Các khoản trả trước cho người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16	15.129.767.017	15.129.767.017
- Công ty TNHH NKB Archi Vietnam	6.434.900.000	6.434.900.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	182.008.094.020	140.199.223.056
Tổng cộng	**203.572.761.037**	**161.763.890.073**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	5.184.129.711	5.184.129.711
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	4.693.097.282	4.693.097.282
Công ty Cổ phần Đúc Tân Long - Constrexim	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP ĐTXD và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	557.758.267	557.758.267
Tổng cộng	**19.239.305.539**	**19.239.305.539**

5.5 Các khoản phải thu khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án ĐT	73.120.786.970	71.115.889.821
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	37.473.914.305	62.307.182.769
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi	6.681.643.835	7.154.246.575
Tổng cộng	**118.276.345.110**	**141.577.319.165**

5.6 Hàng tồn kho:

Hàng tồn kho	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC tồn kho	2.909.170.720	2.968.546.286
Công trình Tây Hồ Park View	30.422.947.457	33.685.765.463
Chi phí sản xuất dở dang của các hợp đồng xây lắp	65.677.115.497	65.781.298.499
Tổng cộng	**99.009.233.674**	**102.435.610.248**

5.7 Chi phí xây dựng dở dang các dự án đầu tư:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**128.957.983.511**	**128.574.392.377**
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend resort and spa	128.957.983.511	128.574.392.377
- Chi phí dở dang của các dự án đầu tư:	**1.009.393.668.084**	**633.687.142.233**
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	-	-
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	152.908.175.653	86.979.303.953
Dự án Thủy điện La Ngâu	56.784.073.388	55.792.985.366
Dự án Sapa resort -Lào Cai	743.922.958.213	433.828.970.920
Dự án TTTM Kim Thành - Lào Cai	23.124.955.869	23.098.289.202
Dự án Oceanview Nha Trang	32.652.669.961	32.564.183.335
Các dự án khác	-	1.423.409.457
Tổng cộng	**1.138.351.651.595**	**762.261.534.610**

5.8 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
Nguyên giá						
Số dư 01/07/2026	**467.204.917.120**	**45.756.529.007**	**13.308.913.059**	**3.038.834.092**	**729.251.596**	**530.038.444.874**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua trong năm						-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-		-	-	-
Giảm khác		-		-	-	-
Số dư 30/09/2026	**467.204.917.120**	**45.756.529.007**	**13.308.913.059**	**3.038.834.092**	**729.251.596**	**530.038.444.874**
Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	
Số dư 01/07/2026	**173.925.405.886**	**20.486.745.849**	**11.655.921.760**	**1.892.129.825**	**729.251.596**	**208.689.454.916**
Tăng trong kỳ	6.954.713.684	678.925.090	13.768.146	97.514.414	-	7.744.921.334
Khấu hao	*6.954.713.684*	*678.925.090*	*13.768.146*	*97.514.414*	-	*7.744.921.334*
Giảm trong kỳ		-		-	-	-
Thanh lý	-	-		-	-	-
Giảm khác		-		-	-	-
Số dư 30/09/2026	**180.880.119.570**	**21.165.670.939**	**11.669.689.906**	**1.989.644.239**	**729.251.596**	**216.434.376.250**
Giá trị còn lại	-	-	-	-	-	
Tại 01/07/2026	**293.279.511.234**	**25.269.783.158**	**1.652.991.299**	**1.146.704.267**	-	**321.348.989.958**
Tại 30/09/2026	**286.324.797.550**	**24.590.858.068**	**1.639.223.153**	**1.049.189.853**	-	**313.604.068.624**

5.9 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền SD đất và TSVH khác	Phần mềm máy tính	Thương hiệu	Tổng
Nguyên giá				
Số dư 01/07/2026	**17.280.000.000**	**928.825.000**	**200.000.000**	**18.408.825.000**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư 30/09/2026	**17.280.000.000**	**928.825.000**	**200.000.000**	**18.408.825.000**
Hao mòn lũy kế				
Số dư 01/07/2026	**5.904.557.398**	**28.195.352**	**200.000.000**	**6.132.752.750**
Tăng trong kỳ	**139.239.246**	**11.750.000**		**150.989.246**
Khấu hao	139.239.246	11.750.000		150.989.246
Tăng khác				
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác			-	-
Số dư 30/09/2026	**6.043.796.644**	**39.945.352**	**200.000.000**	**6.283.741.996**
Giá trị còn lại				
Số dư 01/07/2026	**11.375.442.602**	**900.629.648**	**-**	**12.276.072.250**
Số dư 30/09/2026	**11.236.203.356**	**888.879.648**	**-**	**12.125.083.004**

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/07/2026	79.848.081.184	1.325.696.427	**81.173.777.611**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	79.848.081.184	1.325.696.427	**81.173.777.611**
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 01/07/2026	31.645.443.682	1.325.696.427	**32.971.140.109**
Khấu hao tăng trong kỳ	576.647.654	-	**576.647.654**
Khấu hao giảm trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	32.222.091.336	1.325.696.427	**33.547.787.763**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/07/2026	**48.202.637.502**	**-**	**48.202.637.502**
Tại ngày 30/09/2026	**47.625.989.848**	**-**	**47.625.989.848**

5.11 Chi phí trả trước

Ngắn hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí bán hàng trả trước liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	-	217.533.231
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.748.255.277	2.055.986.644
Tổng cộng	**1.748.255.277**	**2.273.519.875**

Dài hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ và chi phí khác	6.374.943.005	6.036.733.993
Tổng cộng	**6.374.943.005**	**6.036.733.993**

5.12 Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn Ông Trần Minh Sơn	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay ngắn hạn các Tổ chức tín dụng	97.887.852.661	146.574.490.377
Tổng cộng	**197.887.852.661**	**246.574.490.377**

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư	14.540.543.069	15.971.847.678
Công ty CP Đầu tư Việt San		*10.737.893.816*
Phải trả các khách hàng dự án khác	*14.540.543.069*	*5.233.953.862*
- Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*)	124.873.670.571	128.389.267.909
- Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây lắp khác	66.126.304.222	3.717.214.261
- Các nhà cung cấp khác	16.582.217.951	16.173.962.311
Tổng cộng	**222.122.735.813**	**164.252.292.159**

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện tổng công ty chỉ thanh toán cho nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư

Trong đó phải trả các bên liên quan:	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đông Đô	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	818.336.344	818.336.344
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư và vấn thiết kế Constrexim (CID)	1.840.140.177	1.840.140.177
Bên liên quan khác	681.244.774	681.244.774
Tổng cộng	**17.659.160.724**	**17.659.160.724**

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tạm ứng cho các công trình xây lắp, dự án	23.920.629.890	15.999.217.117
Tạm ứng cho các hoạt động khác	17.361.584.972	42.408.893.065
Tổng cộng	**41.282.214.862**	**58.408.110.182**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.058.457.142	76.090.312.090
Thuế thu nhập cá nhân, khác	1.429.455.323	733.892.409
Thuế GTGT	5.296.434	4.035.947.821
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	65.974.449	123.341.416
Tổng	**5.559.183.348**	**80.983.493.736**

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí phải trả cho các hợp đồng thi công xây lắp	35.034.058.831	38.479.730.658
Chi phí phải trả cho các dự án	192.362.229.664	202.882.303.308
Chi phí phải trả khác	5.443.209.023	25.352.950.860
Tổng	**232.839.497.518**	**266.714.984.826**

5.17 Chi phí phải trả dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả dự án Yên Hòa	25.651.950.838	23.604.623.892
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
Phải trả khác	94.086.753.118	277.965.314.302
Tổng	**120.030.318.266**	**301.861.552.504**

5.18 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng chưa thực hiện	-	5.231.471.447
Nhận vốn góp đầu tư dự án Nam Hồng	-	50.000.000.000
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	-	2.155.149.757
Tiền đặt cọc thuê văn phòng khu đô thị Yên Hòa	-	955.159.887
Tiền đặt cọc của các cá nhân để mua cổ phần trong Công ty CP Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Các khoản phải trả khác	62.594.405.592	73.312.110.744
Tổng cộng	**64.394.405.592**	**133.453.891.835**

5.19 Phải trả dài hạn khác:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền đặt cọc thuê văn phòng khu đô thị Yên Hòa	920.789.887	3.559.279.887
Phải trả các Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	197.800.000.000	-
Cộng	**198.720.789.887**	**3.559.279.887**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trong đó phải trả các bên liên quan:		
- Công ty Cổ phần Thăng Long Fundings	77.800.000.000	-
- Ông Phan Minh Quân	120.000.000.000	-
Cộng	**197.800.000.000**	-

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn và dài hạn bao gồm các khoản tiền thuê ứng trước của khách hàng để thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh.

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Các cổ đông	1.004.760.400.000	789.072.760.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-
Tổng	**1.004.760.400.000**	**789.072.760.000**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	1.004.760.400.000	789.072.760.000
Vốn góp tại ngày cuối năm	1.004.760.400.000	789.072.760.000

c. Cổ phiếu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.406.740	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	100.406.740	78.907.276

d. Các quĩ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Quĩ đầu tư phát triển	104.636.382	104.636.382
Quĩ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	-
Tổng	**104.636.382**	**104.636.382**

Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư 01/01/2025	**789.072.760.000**	**-**	**104.636.382**	**-**	**227.312.148.358**	**9.005.481.911**	**1.025.495.026.651**
Tăng trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**196.805.031.933**	**2.896.170**	**196.807.928.103**
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	-	-	-	-	196.805.031.933	2.896.170	196.807.928.103
Tăng khác							-
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần							
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-		-	-		-	-
Số dư 31/12/2025	**789.072.760.000**	**-**	**104.636.382**	**-**	**424.117.180.291**	**9.008.378.081**	**1.222.302.954.754**
Số dư 01/01/2026	**789.072.760.000**	**-**	**104.636.382**	**-**	**424.117.180.291**	**9.008.378.081**	**1.222.302.954.754**
							-
Tăng trong kỳ	**214.994.640.000**	**-**	**-**	**-**	**29.014.486.473**	**(43.760.554)**	**243.965.365.919**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	29.014.486.473	(43.760.554)	**28.970.725.919**
Tăng do phát hành CP	214.994.640.000			-	-		214.994.640.000
Giảm trong kỳ	**-**				**214.994.640.000**	**-**	**214.994.640.000**
Giảm do phát hành CP	-				214.994.640.000	-	214.994.640.000
Số dư 30/09/2026	**1.004.067.400.000**	**-**	**104.636.382**	**-**	**238.137.026.764**	**8.964.617.527**	**1.251.273.680.673**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Doanh thu xây dựng	-	2.800.881.302
Doanh thu dịch vụ, khác	34.931.888.771	18.657.531.828
Doanh thu bất động sản	2.444.214.178	5.851.713.434.200
Tổng cộng	**37.376.102.949**	**5.873.171.847.330**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Giá vốn xây dựng	-	-
Giá vốn dịch vụ, khác	20.426.772.881	14.300.625.247
Giá vốn bất động sản	1.314.778.908	5.561.552.642.961
Tổng cộng	**21.741.551.789**	**5.575.853.268.208**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền gửi	8.769.198.679	6.332.855.509
Tổng cộng	**8.769.198.679**	**6.332.855.509**

6.4 Chi phí tài chính

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Lãi tiền vay	998.426.098	86.015.087
Dự phòng	(13.708.560)	-
Tổng cộng	**984.717.538**	**86.015.087**

6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý Doanh nghiệp

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Chi phí bán hàng	1.736.340.648	1.803.522.135
Chi phí quản lý	9.223.434.242	6.618.380.352
Tổng cộng	**10.959.774.890**	**8.421.902.487**

6.6 Thu nhập khác

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Thu nhập khác	487.574.027	791.680.223
Tổng cộng	**487.574.027**	**791.680.223**

6.7 Chi phí khác

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Chi phí khác	968.230.694	414.012.511
Tổng cộng	**968.230.694**	**414.012.511**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quí 3/2026 VND	Quí 3/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.978.600.744	295.521.184.769
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.009.964.754**	**79.295.476.852**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**10.968.635.990**	**216.225.707.917**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ban Giám đốc Tổng Công ty nhận định. trên khía cạnh trọng yếu. không có sự kiện quan trọng nào phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày phát hành báo cáo cần thuyết minh hoặc điều chỉnh trên Báo cáo tài chính này.

7.2 Số liệu so sánh

Là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán. và số liệu báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội. ngày 28 tháng 10 năm 2026