CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON
Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101502599
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 19:17:17
Foxit Reader Version: 9.7.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/09/2026

Mã cổ phiếu: FCN

Báo cáo này gồm:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Hà Nội - Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FECON
Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**9,090,403,073,110**	**8,174,707,631,011**
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**770,862,464,632**	**738,840,030,475**
1. Tiền	111		539,641,608,845	554,037,336,293
2. Các khoản tương đương tiền	112		231,220,855,787	184,802,694,182
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**81,871,066,227**	**54,412,495,258**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		81,871,066,227	54,412,495,258
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4,476,420,700,967**	**3,744,631,645,250**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		2,622,035,510,795	2,302,313,782,751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,051,648,837,907	873,104,991,990
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.2	814,490,879,892	577,431,439,335
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(11,754,527,627)	(9,465,967,937)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	1,247,399,111
IV- Hàng tồn kho	**140**		**3,582,862,064,797**	**3,489,290,147,450**
1. Hàng tồn kho	141	5.3	3,582,862,064,797	3,489,290,147,450
VI- Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**178,386,776,487**	**147,533,312,578**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		42,415,445,243	37,512,374,864
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		38,028,732,513	64,847,168,238
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.4	3,884,271,294	22,773,769,476
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		94,058,327,437	22,400,000,000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2,610,640,297,931**	**2,001,611,477,875**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**66,753,961,539**	**62,911,439,013**
3. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	66,753,961,539	62,911,439,013
II- Tài sản cố định	**220**		**637,806,362,999**	**551,877,670,823**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	282,550,062,961	256,925,968,818
- *Nguyên giá*	*222*		*839,230,564,741*	*794,208,812,300*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(556,680,501,780)*	*(537,282,843,482)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.7	340,273,975,653	277,755,212,737
- *Nguyên giá*	*225*		*418,006,324,349*	*323,011,401,984*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		*(77,732,348,696)*	*(45,256,189,247)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	14,982,324,385	17,196,489,268
- *Nguyên giá*	*228*		*61,047,804,749*	*61,047,804,749*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(46,065,480,364)*	*(43,851,315,481)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**864,413,146,589**	**-**
1. Nguyên giá	241	5.9	865,669,168,233	
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1,256,021,644)	
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**96,005,095,515**	**526,644,184,494**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.10	96,005,095,515	526,644,184,494
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**753,861,789,952**	**687,992,104,094**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		567,128,151,582	566,032,572,913
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		156,010,027,447	82,010,027,447
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		30,723,610,923	39,949,503,734
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**191,799,941,337**	**172,186,079,451**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		157,939,839,156	141,194,744,375
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		29,214,172,628	24,945,423,221
5. Lợi thế thương mại	279		4,645,929,554	6,045,911,855
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**11,701,043,371,041**	**10,176,319,108,886**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**8,172,032,832,980**	**6,867,740,098,941**
I- Nợ ngắn hạn	**310**		**6,329,200,121,234**	**5,495,403,696,441**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		907,976,538,391	945,820,778,976
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,429,045,043,896	1,297,236,047,061
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2,170,040,245	3,222,187,245
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.12	106,130,411,659	100,218,089,028
5. Phải trả người lao động	315		42,368,088,874	55,023,747,870
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.13	639,254,778,536	184,349,407,754
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		197,830,793	145,742,570
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.14	238,289,094,136	176,290,063,303
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.11	2,921,133,319,314	2,725,230,412,044
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		35,652,279,262	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6,982,696,128	7,867,220,590
II- Nợ dài hạn	**330**		**1,842,832,711,746**	**1,372,336,402,500**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		14,945,877,574	8,298,729,564
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		336,800,447,949	3,418,989,606
6. Phải trả dài hạn khác	338		-	350,000,000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.16	1,487,469,602,235	1,360,247,899,342
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3,616,783,988	20,783,988
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**5.16**	**3,529,010,538,061**	**3,308,579,009,945**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,574,390,050,000	1,574,390,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		1,574,390,050,000	*1,574,390,050,000*
2. Thặng dư vốn	412		517,556,564,217	517,556,564,217
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		10,039,280,000	10,039,280,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		348,816,325,879	348,762,011,129
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		232,406,012	232,406,012
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		230,468,747,322	82,800,878,168
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*80,307,857,401*	*51,213,868,027*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*150,160,889,921*	*31,587,010,141*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		847,507,164,631	774,797,820,419
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**11,701,043,371,041**	**10,176,319,108,886**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

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

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				2026	2025	2026	2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1,858,113,163,252	1,142,624,340,275	5,071,224,038,420	3,289,622,980,073
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1,858,113,163,252	1,142,624,340,275	5,071,224,038,420	3,289,622,980,073
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	1,536,885,192,071	985,421,025,807	4,386,268,450,612	2,835,560,514,903
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**321,227,971,181**	**157,203,314,468**	**684,955,587,808**	**454,062,465,170**
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	3,186,869,573	14,473,257,187	20,261,993,870	27,443,567,094
8.	Chi phí tài chính	23	6.4	74,808,265,425	68,633,337,628	201,762,534,085	217,652,035,383
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*71,957,992,988*	*69,174,171,018*	*195,654,452,704*	*193,294,758,527*
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	42,136,642,406	8,364,401,044	60,200,884,884	24,138,983,357
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	72,675,895,955	58,317,634,958	195,252,557,361	168,861,926,733
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	27		2,171,085,781	(36,788,703)	1,095,578,669	(36,730,836)
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	**30**		**136,965,122,749**	**36,324,409,322**	**249,097,184,017**	**70,816,355,955**
13.	Thu nhập khác	31	6.6	9,066,632,827	538,223,110	12,628,578,141	1,852,820,317
14.	Chi phí khác	32	6.7	14,708,173,995	12,651,189,048	22,723,357,225	19,719,683,549
15.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(5,641,541,168)**	**(12,112,965,938)**	**(10,094,779,084)**	**(17,866,863,232)**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**131,323,581,581**	**24,211,443,384**	**239,002,404,933**	**52,949,492,723**
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	31,583,064,401	7,713,199,825	57,585,255,203	19,873,866,035
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2,145,358,718)	(33,300,225)	371,532,638	(549,720,961)
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**101,885,875,898**	**16,531,543,783**	**181,045,617,092**	**33,625,347,648**
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		90,265,530,514	14,617,349,417	150,160,889,921	29,730,832,275
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		11,620,345,384	1,914,194,367	30,884,727,171	3,894,515,374
22.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	6.9	**574**	**93**	**954**	**189**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**		**239,002,404,933**	**52,949,492,723**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		91,004,050,549	128,674,842,768
	- Các khoản dự phòng	03		37,940,838,952	
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(1,459,334,744)	8,840,812,710
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(13,427,261,390)	(13,329,170,752)
	- Chi phí đi vay	06		195,654,452,704	193,294,758,527
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**548,715,151,004**	**370,430,735,975**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(753,918,875,734)	(651,008,248,799)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93,571,917,347)	(334,429,307,396)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		914,237,601,787	511,286,541,751
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(22,792,524,728)	(44,997,205,949)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(193,078,275,442)	(203,659,331,989)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(66,968,339,758)	(27,858,749,235)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,021,770,154)	(1,989,538,222)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***330,601,049,629***	***(382,225,103,864)***
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		(507,324,965,485)	(809,977,700,357)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		19,188,903,603	66,023,200,701
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30,210,668,156)	(282,714,059,215)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13,846,807,956	277,460,776,371
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(74,000,000,000)	
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		15,000,000,000	
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8,166,032,905	28,442,875,806
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(555,333,889,178)***	***(720,764,906,694)***
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		40,500,000,000	13,500,000
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4,136,438,285,573	4,386,269,823,826
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3,850,256,549,756)	(3,189,359,133,259)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(67,821,175,244)	(57,038,370,169)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2,105,000,000)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***256,755,560,573***	***1,139,885,820,398***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**32,022,721,024**	**36,895,809,840**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**738,840,030,475**	**472,986,710,028**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		(286,867)	44,333,815
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**770,862,464,632**	**509,926,853,683**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 35 ngày 26/8/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FECON.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 35 ngày 26/8/2026 là: 1.574.390.050.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).*

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Thi công hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và đô thị;
- Thí nghiệm khả năng chịu tải nền móng công trình bằng phương pháp nén tải trọng tĩnh và thí nghiệm tải trọng động biến dạng lớn (PDA);
- Thí nghiệm kiểm tra nguyên dạng và tính đồng nhất của cọc móng và các cấu kiện bê tông cốt thép bằng phương pháp siêu âm (SONIC) và phương pháp va đập biến dạng nhỏ (PIT);
- Khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa hình, khảo sát địa chất thủy văn công trình;
- Thực hiện các thí nghiệm địa kỹ thuật phục vụ khảo sát thiết kế, quản lý chất lượng và quan trắc trong thi công nền móng và công trình ngầm (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê xe ô tô;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có các Công ty con như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON (bao gồm cả tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần công trình ngầm FECON RAITO)	Phú Thọ	Sửa chữa và Cho thuê máy móc, thiết bị	86,14%	99,93%	93,17%
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Hà Nội	Xây dựng nền móng, bao gồm cả ép cọc	62,34%	62,34%	62,34%
FECON Trung Chính Myanmar	Myanmar	Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cầu đường	51,00%	51,00%	93,56%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Hà Nội	Thi công xử lý nền đất yếu	99,56%	99,56%	99,56%
Trường THPT Ý Yên	Ninh Bình	Giáo dục, đào tạo cấp Trung học cơ sở, cấp Trung học Phổ thông	72,90%	72,90%	72,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Hà Nội	Hoạt động trong lĩnh vực phát triển dự án và thi công xây dựng	90,52%	90,52%	90,52%
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO (trước đây là Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON)	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nền móng của tòa nhà gồm thi công các loại cọc, xử lý nền	99,99%	99,99%	99,99%
FECON RAINBOW FOUNDATION CONSTRUCTION CO LTD	Myanmar	Khảo sát địa chất, xử lý nền móng, thi công cọc và dịch vụ thiết kế tại thị trường Myanmar	60%	60%	60%
Viện công trình ngầm FECON	Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	100%	100%	100%
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần thi công cọc FECON số 1 (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm		99,89%	62,27%
Công ty Cổ phần cọc khoan và kết cấu ngầm FECON (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Xây dựng nền móng, công trình ngầm, bao gồm cả ép cọc		99,89%	62,27%
Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê (sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh		97,22%	88,01%
Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Bắc Ninh	Kinh doanh		55,00%	49,79%
Công ty Cổ phần FECON Phổ Yên (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản		60,09%	54,40%

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con gián tiếp (Tiếp theo)					
Công ty Cổ phần GF Homes (Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất		50,90%	46,08%
Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Tư vấn đầu tư xây dựng		99,99%	90,52%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thanh Hóa	Khai thác và chế biến khoáng sản		99,999%	90,52%
Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên Tiến RAITO - FECON (Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO, sáp nhập vào Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO từ ngày 31/03/2026)	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm		100%	51,00%
Công ty TNHH FECON Segment	Phú Thọ	Sản xuất cấu kiện bê tông		55%	54,76%
Công ty CP dịch vụ TBM và đường sắt FECON	Hà Nội	Sản xuất máy, khai thác mỏ và xây dựng		50%	46.59%
Công ty liên kết trực tiếp					
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	48,997%	48,997%	48,997%
Công ty liên kết gián tiếp					
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Hà Nội	Xây dựng		24,20%	21,91%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý		49,10%	45,11%
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Cần Thơ	Sản xuất điện gió tại dự án Nhà máy Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng		26,01%	23,54%
Công ty CP FECON ESG	TP Hồ Chí Minh	Thi công, xây dựng		35%	35%

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30/09/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng tại ngày 30/09/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần FECON, các Công ty con của Công ty Cổ phần FECON là Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON, Trường PTTH Ý Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư FECON, Công ty

Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO, Công ty Cổ phần FECON SOUTH, Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON, Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê, FECON RAINBOW FOUNDATION CONSTRUCTION CO LTD, Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng, Công ty Cổ phần Thiết bị FECON, Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON, Công ty Cổ phần thi công cọc FECON số 1, Công ty Cổ phần Cọc khoan và Kết cấu ngầm FECON, FECON Trung Chính Myanmar, Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa, Công ty Cổ phần FECON Phổ Yên, Công ty Cổ phần GF Homes, Viện công trình ngầm FECON, Công ty TNHH FECON Segment, Công ty CP dịch vụ TBM và đường sắt FECON. Trong kỳ Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên Tiến RAITO – FECON thực hiện sáp nhập vào Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO từ ngày 31/03/2026.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.
Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

(i) Các khoản mục tiện tệ có gốc ngoại tệ là các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: Đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi.

(ii) Các khoản mục tiện tệ có gốc ngoại tệ không phải là các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ :Đánh giá lại theo tỷ giá giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Doanh thu tài chính(nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (hoặc lỗ) tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết được trình bày trong bảng báo cáo tình hình tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào các khoản đầu tư khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 – 50
Máy móc, thiết bị	05 – 20

Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 10

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 khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 - 10 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng báo cáo tình hình tài chính theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	08 - 20
Phương tiện vận tải	8 - 10

Nguyên tắc kế toán 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 khấu hao luỹ kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất giảm giá trị.
Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn còn lại lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

<u>Công ty là bên góp vốn</u>

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản công nợ phải thu trên Báo cáo tài chính năm.

Ghi nhận doanh thu, chi phí theo BCC: Ghi nhận doanh thu một lần khi hết thời hạn hợp tác kinh doanh theo quy định tại hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí chờ phân bổ: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào thời gian phân bổ.

Chi phí chờ phân bổ là công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Đối với chi phí chờ phân bổ là Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội, trong 48 năm. Công ty phân bổ theo thời gian 48 năm.

Nguyên tắc kế toán 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 Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ Công ty mẹ - Công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

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 Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.
- Trích trước chi phí các công trình khi đã có nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu xây lắp.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty 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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

• Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

• Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

• Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

• Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây lắp, bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế và 25% đối với thuế suất đầu tư vốn ra ngoài Việt Nam.

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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền

Lãi cơ bản 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 năm.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	21,558,829,471	24,342,403,072
Tiền gửi Ngân hàng	518,082,779,374	529,694,933,221
Các khoản tương đương tiền	231,220,855,787	184,802,694,182
Tổng	**770,862,464,632**	**738,840,030,475**

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tạm ứng	748,707,343,308	531,610,426,191
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	20,663,053,667	24,777,383,845
Phải thu khác	45,120,482,917	21,043,629,299
Tổng	**814,490,879,892**	**577,431,439,335**

5.3 Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Nguyên liệu, vật liệu	10,626,244,460	11,677,115,010
Công cụ, dụng cụ	4,636,985,441	5,037,684,527
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3,490,520,674,689	3,413,714,909,954
Thành phẩm	20,263,868,351	11,073,120,847
Hàng hoá	56,814,291,856	47,787,317,112
Tổng	**3,582,862,064,797**	**3,489,290,147,450**

5.4 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	80,294,252	
Thuế giá trị gia tăng	2,870,825,275	22,772,769,476
Thuế tài nguyên, thuế BVMT	932,151,767	
Thuế, phải thu khác từ nhà nước	1,000,000	1,000,000
Tổng	**3,884,271,294**	**22,773,769,476**

5.5 Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ký quỹ ký cược dài hạn, phải thu khác	66,753,961,539	62,911,439,013
Tổng	**66,753,961,539**	**62,911,439,013**

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**103,919,901,226**	**576,614,598,719**	**44,069,649,492**	**10,623,212,433**	**58,981,450,430**	**794,208,812,300**
Tăng trong kỳ	**65,984,000**	**71,884,802,271**	**11,976,672,456**	**125,640,000**	**27,443,205,096**	**111,496,303,823**
Mua trong kỳ	65,984,000	52,578,580,629	7,912,101,722	125,640,000	21,277,879,679	81,960,186,030
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	15,629,629,630	4,064,570,734	-	-	19,694,200,364
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại		2,393,522,728	-	-	6,165,325,417	8,558,848,145
Tăng khác khi hợp nhất	-	1,283,069,284	-	-	-	1,283,069,284
Giảm trong kỳ	**-**	**58,046,567,420**	**6,011,787,936**	**-**	**2,416,196,026**	**66,474,551,382**
Thanh lý, nhượng bán	-	32,167,339,175	1,937,217,202	-	2,416,196,026	36,520,752,403
Giảm khác	-	6,656,588,237	-	-	-	*6,656,588,237*
Giảm cho thuê tài chính	-	19,222,640,008	4,074,570,734	-	-	23,297,210,742
Số dư tại 30/09/2026	**103,985,885,226**	**590,452,833,570**	**50,034,534,012**	**10,748,852,433**	**84,008,459,500**	**839,230,564,741**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2025	**45,424,534,990**	**397,952,337,930**	**36,060,208,619**	**4,032,661,090**	**53,813,100,853**	**537,282,843,482**
Tăng trong kỳ	**3,167,433,702**	**47,161,292,015**	**3,258,662,273**	**122,945,897**	**9,267,034,975**	**62,977,368,862**
Khấu hao trong kỳ	3,167,433,702	34,836,132,614	1,801,580,346	122,945,897	9,157,298,864	49,085,391,423
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	6,972,030,430	1,714,667,526	-	-	8,686,697,956
Phân loại lại	-	65,735,834	-	-	109,736,111	175,471,945
Tăng khác		5,287,393,137	(257,585,599)	-		5,029,807,538
Giảm trong kỳ	**-**	**39,098,700,651**	**2,638,472,404**	**-**	**1,842,537,508**	**43,579,710,563**
Thanh lý, nhượng bán	-	23,257,855,030	901,475,116	-	1,842,537,508	26,001,867,654
Giảm khác		-	-	-	-	-
Cho thuê tài chính	-	5,911,793,659	1,736,997,288	-	-	7,648,790,947
Giảm HN		9,929,051,962				9,929,051,962
Số dư tại 30/09/2026	**48,591,968,692**	**406,014,929,293**	**36,680,398,488**	**4,155,606,987**	**61,237,598,320**	**556,680,501,780**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	**58,495,366,236**	**178,662,260,789**	**8,009,440,873**	**6,590,551,343**	**5,168,349,577**	**256,925,968,818**
Tại 30/09/2026	**55,393,916,534**	**184,437,904,277**	**13,354,135,524**	**6,593,245,446**	**22,770,861,180**	**282,550,062,961**

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	**315,648,378,450**	**7,363,023,534**	**323,011,401,984**
Tăng trong kỳ	**112,341,117,855**	**2,348,004,874**	**114,689,122,729**
Thuê tài chính trong kỳ	112,341,117,855	2,348,004,874	114,689,122,729
Giảm trong kỳ	**15,629,629,630**	**4,064,570,734**	**19,694,200,364**
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	15,629,629,630	4,064,570,734	19,694,200,364
Số dư tại 30/09/2026	**412,359,866,675**	**5,646,457,674**	**418,006,324,349**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	**42,854,775,366**	**2,401,413,881**	**45,256,189,247**
Tăng trong kỳ	**40,481,852,464**	**681,004,941**	**41,162,857,405**
Khấu hao trong kỳ	40,481,852,464	681,004,941	41,162,857,405
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
Giảm trong kỳ	**6,972,030,430**	**1,714,667,526**	**8,686,697,956**
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	6,972,030,430	1,714,667,526	8,686,697,956
Số dư tại 30/09/2026	**76,364,597,400**	**1,367,751,296**	**77,732,348,696**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	**272,793,603,084**	**4,961,609,653**	**277,755,212,737**
Tại 30/09/2026	**335,995,269,275**	**4,278,706,378**	**340,273,975,653**

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền Khai thác mỏ	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**27,015,257,544**	**241,800,000**	**31,391,354,650**	**2,399,392,555**	**61,047,804,749**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán					-
Số dư tại 30/09/2026	**27,015,257,544**	**241,800,000**	**31,391,354,650**	**2,399,392,555**	**61,047,804,749**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	**12,904,124,593**	**204,039,452**	**29,749,275,907**	**993,875,529**	**43,851,315,481**
Tăng trong kỳ	**1,241,680,167**	**22,606,644**	**792,662,739**	**157,215,333**	**2,214,164,883**
Khấu hao trong kỳ	1,241,680,167	22,606,644	792,662,739	157,215,333	2,214,164,883
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**14,145,804,760**	**226,646,096**	**30,541,938,646**	**1,151,090,862**	**46,065,480,364**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	**14,111,132,951**	**37,760,548**	**1,642,078,743**	**1,405,517,026**	**17,196,489,268**
Tại 30/09/2026	**12,869,452,784**	**15,153,904**	**849,416,004**	**1,248,301,693**	**14,982,324,385**

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	30/09/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	-	**848,946,539,225**	-	**848,946,539,225**
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng (*)	-	848,946,539,225	-	848,946,539,225
Giá trị hao mòn lũy kế	-	**1,256,021,644**	-	**1,256,021,644**
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng (*)	-	1,256,021,644	-	1,256,021,644
Giá trị còn lại	-	**847,690,517,581**	-	**847,690,517,581**
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng (*)	-	847,690,517,581	-	847,690,517,581
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	**16,722,629,008**	-	**16,722,629,008**
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	16,722,629,008	-	16,722,629,008
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	**16,722,629,008**	-	**16,722,629,008**
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	16,722,629,008	-	16,722,629,008

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí dự án trồng lê tại huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng	18,397,680,084	18,165,077,782
Dự án kinh doanh đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm Công nghiệp Danh Thắng - Đoan Bái, Bắc Giang		486,344,858,238
Mua sắm TSCĐ & XDCB khác	**77,607,415,431**	**22,134,248,474**
Tổng	**96,005,095,515**	**526,644,184,494**

5.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vay ngân hàng & các tổ chức, cá nhân khác	2,814,232,441,701	2,511,651,481,836
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	106,900,877,613	213,578,930,208
Tổng	**2,921,133,319,314**	**2,725,230,412,044**

5.12 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	33,340,230,259	13,790,108,589
Thuế xuất, nhập khẩu	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56,053,044,149	65,125,589,431
Thuế thu nhập cá nhân	13,208,735,188	12,761,593,989
Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tài nguyên	45,701,273	3,999,416,776
Thuế nhà thầu và các loại thuế khác	109,778,549	433,823,712
Các khoản phí, lệ phí, khoản phải nộp khác	3,372,922,241	4,107,556,531
Tổng	**106,130,411,659**	**100,218,089,028**

5.13 Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay,chi phí các công trình, phải trả khác	639,254,778,536	184,349,407,754
Tổng	**639,254,778,536**	**184,349,407,754**

5.14 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Kinh phí công đoàn	5,865,848,640	5,051,699,199
Bảo hiểm xã hội	2,439,136,060	128,872,813
Bảo hiểm y tế	351,014,944	43,604,492
Bảo hiểm thất nghiệp	163,947,435	21,747,505
Nhận ký quỹ, ký cược: ngắn hạn	85,531,461,563	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	143,937,685,494	171,044,139,294
Tổng	**238,289,094,136**	**176,290,063,303**

5.15 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn và Trái phiếu chuyển đổi

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vay ngân hàng & các tổ chức, cá nhân khác	1,135,490,143,140	1,166,889,086,466
Nợ thuê tài chính	229,654,778,214	193,358,812,876
Trái phiếu dài hạn	122,324,680,881	
Tổng	**1,487,469,602,235**	**1,360,247,899,342**

5.16 Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	**1,574,390,050,000**	**517,556,564,217**	**10,039,280,000**		**348,553,075,419**	**232,406,012**	**56,538,789,870**	**860,714,073,121**	**3,368,024,238,639**
Tăng vốn tại công ty con							-	66,013,500,000	66,013,500,000
Thoái vốn tại Công ty con							6,320,092,081	(211,033,397,129)	(204,713,305,048)
Lợi nhuận sau thuế							31,587,010,141	63,660,222,989	95,247,233,130
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ							(663,870,065)		(663,870,065)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con							(1,741,870,605)	(188,485,942)	(1,930,356,547)
Trích quỹ đầu tư phát triển tại các Công ty con					263,487,041		(263,487,041)		-
Chia cổ tức của công ty con								(1,060,500,000)	(1,060,500,000)
Phân bổ LTTM trong năm								(2,200,320,310)	(2,200,320,310)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con					(54,551,331)		(9,040,587,146)	(1,190,264,724)	(10,285,403,201)
Tăng/giảm khác							64,800,933	82,992,414	147,793,347
Số dư tại 31/12/2025	**1,574,390,050,000**	**517,556,564,217**	**10,039,280,000**	**-**	**348,762,011,129**	**232,406,012**	**82,800,878,168**	**774,797,820,419**	**3,308,579,009,945**
Số dư tại 01/01/2026	**1,574,390,050,000**	**517,556,564,217**	**10,039,280,000**	**-**	**348,762,011,129**	**232,406,012**	**82,800,878,168**	**774,797,820,419**	**3,308,579,009,945**
Phát sinh trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**54,314,750**	**-**	**147,667,869,154**	**72,709,344,212**	**220,431,528,116**
Tăng vốn							-	40,500,000,000	40,500,000,000
Lợi nhuận sau thuế							150,160,889,921	30,884,727,171	181,045,617,092
Trích quỹ đầu tư phát triển tại các Công ty con					54,314,750	-	(54,314,750)		-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ							(1,088,659,335)		(1,088,659,335)
Trích quỹ khen thưởng công ty con							(1,056,777,093)	(67,129,384)	(1,123,906,477)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con								(10,000,000)	(10,000,000)
Chia trả cổ tức bằng tiền mặt								(1,052,500,000)	(1,052,500,000)
Tăng Giảm khác							(293,269,589)	2,454,246,425	2,160,976,836
Số dư tại 30/09/2026	**1,574,390,050,000**	**517,556,564,217**	**10,039,280,000**	**-**	**348,816,325,879**	**232,406,012**	**230,468,747,322**	**847,507,164,631**	**3,529,010,538,061**

5.16 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (tiếp)

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Vốn góp đầu kỳ	1,574,390,050,000	1,574,390,050,000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày cuối kỳ	1,574,390,050,000	1,574,390,050,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**157,439,005**	**157,439,005**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**157,439,005**	**157,439,005**
Cổ phiếu phổ thông	157,439,005	157,439,005
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**157,439,005**	**157,439,005**
Cổ phiếu phổ thông	157,439,005	157,439,005
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu	10,000	10,000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng, xây lắp và cung cấp dịch vụ	4,934,129,344,004	3,238,908,628,000
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	137,094,694,416	50,714,352,073
Tổng	**5,071,224,038,420**	**3,289,622,980,073**

6.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Giá vốn bán hàng, xây lắp và cung cấp dịch vụ	4,309,162,566,406	2,812,090,343,444
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	77,105,884,206	23,470,171,459
Tổng	**4,386,268,450,612**	**2,835,560,514,903**

6.3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,539,709,949	12,888,625,086
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9,089,533,018	14,554,942,008
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	4,790,464,903	
Chiết khấu thanh toán, lãi khách hàng trả chậm	37,286,000	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,805,000,000	
Tổng	**20,261,993,870**	**27,443,567,094**

6.4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí đi vay	195,654,452,704	193,294,758,527
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	3,972,111	125,275,873
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4,520,837,660	20,467,958,371
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	1,583,271,610	
Chi phí các hoạt động tài chính khác	-	3,764,042,612
Tổng	**201,762,534,085**	**217,652,035,383**

6.5 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí bán hàng	**60,200,884,884**	**24,138,983,357**
Chi phí nhân viên	13,715,495,784	11,930,291,237
Chi phí môi giới BĐS	1,552,784,246	2,093,664,785
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	56,706,673	112,834,586
Chi phí khấu hao TSCĐ	154,982,896	164,648,221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,067,822,386	6,961,236,465
Chi phí dự phòng	35,652,279,262	
Chi phí bằng tiền khác	4,000,813,637	2,876,308,063
Chi phí quản lý	**195,252,557,361**	**168,861,926,733**
Chi phí nhân viên quản lý	133,572,363,285	108,467,054,748
Chi phí vật liệu quản lý	764,404,003	2,931,574,806
Chi phí đồ dùng văn phòng	6,493,553,427	7,689,828,657
Chi phí khấu hao TSCĐ	2,556,538,775	4,707,481,235
Thuế phí và lệ phí	3,794,422,643	3,255,785,606
Chi phí dự phòng	2,288,559,690	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38,881,066,654	27,423,734,523
Chi phí bằng tiền khác	5,501,666,583	9,158,710,952
Lợi thế thương mại	1,399,982,301	5,227,756,206

6.6 Thu nhập khác

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Thanh lý tài sản cố định	6,004,667,197	722,722,119
Thanh lý CCDC, vật tư	1,658,954,329	593,560,446
Thu tiền phạt, bồi thường	957,706,690	471,641,096
Thưởng vượt mức, hoàn thành kế hoạch	100,000,000	
Thu nhập khác	3,907,249,925	64,896,656
Tổng	**12,628,578,141**	**1,852,820,317**

6.7 Chi phí khác

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	7,977,304,818	**1,362,754,779**
Thanh lý tài sản cố định	17,694,425	282,176,453
Chi phí thanh lý CCDC, vật tư	202,130,286	
Chi phí nộp phạt thuế, BHXH, VPHC	5,532,660,816	15,031,703,117
Phạt vi phạm hợp đồng	9,011,261,305	3,325,225,653
Chi phí khác	7,959,610,393	1,080,578,326
Tổng	**22,723,357,225**	**19,719,683,549**
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	**(10,094,779,084)**	**(17,866,863,232)**
	-	-

6.8 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	57,585,255,203	19,873,866,035
Cộng	**57,585,255,203**	**19,873,866,035**

6.9 Lãi trên cổ phiếu

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	181,045,617,092	33,625,347,648
Lợi ích của cổ đông thiểu số	30,884,727,171	3,894,515,374
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	150,160,889,921	29,730,832,275
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	157,439,005	157,439,005
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**954**	**189**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Trần Thu Trang	Phạm Văn Tùng	Phạm Việt Khoa