CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO, L=Quận Cầu Giấy, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO, ST=Hà Nội, UID=MST:0101338571
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 17:35:06 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

HÀ NỘI - THÁNG 10 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO
Địa chỉ: Lô E9 - đường Phạm Hùng - Phường Yên Hoà - TP Hà Nội
Tel: (84-024) 3784 8204 Fax: (84-024) 3784 8202

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	04 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần VIMECO trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026.

Khái quát chung về Công ty

Công ty cổ phần VIMECO, tên giao dịch là VIMECO JOINT STOCK COMPANY, gọi tắt là "Công ty", tiền thân là Công ty Cơ giới và lắp máy được thành lập theo quyết định số: 179/BXD-TCLĐ ngày 24/03/1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Từ ngày 06/12/2002 Công ty Cơ giới và lắp máy được chuyển thành Công ty cổ phần Cơ giới lắp máy và Xây dựng theo quyết định số: 1485/QĐ-BXD ngày 07/11/2002 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 0103001651 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2002.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 18 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó thay đổi lần thứ 18 ngày 11 tháng 09 năm 2026 về việc thay đổi tăng vốn điều lệ.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký niêm yết tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VMC.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm

Địa chỉ: Lô E9 - đường Phạm Hùng - Phường Yên Hoà - TP Hà Nội
Tel: (84-024) 3784 8204 Fax: (84-024) 3784 8202

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Trần Đình Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 03 năm 2025
Ông Đặng Văn Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 03 năm 2022
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 03 năm 2025
Ông Hoàng Anh Tuyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026
Ông Nguyễn Duy Huyến	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026
Ông Vũ Minh Hoàng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026
Ông Bùi Văn Thiềng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026

Ban kiểm soát

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Ngọc Khuê	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026
Ông Nguyễn Sơn Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Thuý Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 03 năm 2025
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Ban Tổng giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Đặng Văn Hiếu	Tổng giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 01 năm 2024
Ông Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022
Ông Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2022
Ông Hoàng Anh Tuyên	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 1 năm 2023
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Tổng giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 03 năm 2026

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/09/2026 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù 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 Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại 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 Tổng 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.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đặng Văn Hiếu
Tổng giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Địa chỉ: Lô E9 - đường Phạm Hùng - Phường Yên Hoà - TP Hà Nội
Tel: (84-024) 3784 8204 Fax: (84-024) 3784 8202

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**824.081.301.251**	**891.965.483.288**
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**4.063.568.197**	**65.168.914.144**
1. Tiền	111		4.063.568.197	65.168.914.144
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	**1.021.575**	**20.515.520.589**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.1	1.021.575	20.515.520.589
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**539.283.962.900**	**491.864.548.375**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	263.945.719.720	294.583.957.024
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	158.106.035.722	117.177.985.030
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		162.969.221.410	125.839.620.273
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(45.737.013.952)	(45.737.013.952)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**247.424.433.700**	**271.139.290.335**
1. Hàng tồn kho	141	V.5	247.424.433.700	271.139.290.335
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**33.308.314.879**	**43.277.209.845**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12	10.112.336	11.940.320
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V13.1	80.000	80.000
.3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V13.2	1.395.555.420	117.015.278
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		31.902.567.123	43.148.174.247
	0		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**251.297.717.385**	**278.935.933.908**
***I.* Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.428.362.500**	**2.288.362.500**
6. Phải thu dài hạn khác	215		2.428.362.500	2.288.362.500
II. Tài sản cố định	**220**		**137.427.194.814**	**161.883.562.771**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	115.567.176.704	130.724.822.224
- *Nguyên giá*	*222*		*478.125.919.517*	*517.647.325.572*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(362.558.742.813)*	*(386.922.503.348)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.6	18.789.179.110	27.582.184.193
- *Nguyên giá*	*225*		*25.845.959.594*	*37.688.331.558*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*226*		*(7.056.780.484)*	*(10.106.147.365)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	3.070.839.000	3.576.556.354
- *Nguyên giá*	*228*		*3.313.233.600*	*3.784.774.600*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*229*		*(242.394.600)*	*(208.218.246)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.9**	**15.158.098.052**	**18.543.933.260**
- Nguyên giá	241		*17.292.413.436*	*20.678.248.644*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		*(2.134.315.384)*	*(2.134.315.384)*

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.10	**9.001.562.600**	**9.001.562.600**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.10.1	9.001.562.600	9.001.562.600
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**80.353.097.598**	**80.458.869.064**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.11.1	12.000.000.000	12.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	V.11.2	66.000.000.000	66.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.11.3	7.970.790.000	7.970.790.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài	264	V.11	(5.617.692.402)	(5.511.920.936)
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**6.929.401.821**	**6.759.643.713**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12	6.929.401.821	6.759.643.713
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**280**		**1.075.379.018.636**	**1.170.901.417.196**

Địa chỉ: Lô E9 - đường Phạm Hùng - Phường Yên Hoà - TP Hà Nội
Tel: (84-024) 3784 8204 Fax: (84-024) 3784 8202

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**749.132.440.717**	**824.307.135.060**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**596.156.094.211**	**775.889.459.847**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		99.541.766.525	113.806.933.211
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		146.999.903.936	120.412.421.523
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		742.924.320	746.699.240
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13.3	10.354.156.860	5.138.532.822
5. Phải trả người lao động	315		6.933.683.476	5.550.104.128
6. Chi phí phải trả	316	V.14	15.901.747.090	17.630.485.043
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		2.689.229.115	2.644.218.249
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	7.833.103.945	4.084.724.613
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16.1	305.159.354.577	505.875.116.651
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		224.367	224.367
II. Nợ dài hạn	**330**		**152.976.346.506**	**48.417.675.213**
6 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.545.454.550	5.227.272.731
7 Phải trả dài hạn khác	338		3.430.891.956	2.793.691.956
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16.2	145.000.000.000	40.396.710.526
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**326.246.577.919**	**346.594.282.136**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17**	**326.246.577.919**	**346.594.282.136**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		287.470.170.000	287.470.170.000
2. Thặng dư vốn	412		30.000.000.000	30.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.707.183.694	24.707.183.694
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(15.930.775.775)	4.416.928.442
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.075.379.018.636**	**1.170.901.417.196**
			-	-

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Võ Thị Hải An	Trần Thị Hồng	Đặng Văn Hiếu

CÔNG TY: CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO
Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hoà, TP Hà nội
Tel: 024.37848204 Fax: 024.37848202

Báo cáo tài chính
Quý 3 năm tài chính 2026

Mẫu số: .....

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH CÔNG TY MẸ - QUÝ 3 NĂM 2026

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**18**	**80.976.862.661**	**142.869.055.797**	**273.972.534.462**	**486.902.320.943**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**19**	**80.976.862.661**	**142.869.055.797**	**273.972.534.462**	**486.902.320.943**
4. Giá vốn hàng bán	11	**20**	64.317.373.229	124.977.544.240	247.381.125.438	432.196.725.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	**20**		**16.659.489.432**	**17.891.511.557**	**26.591.409.024**	**54.705.595.127**
6. Lãi/lỗ từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		**0**	0	**-664.257.817**	0
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**21**	412.770.157	611.755.423	1.814.721.167	2.401.706.189
8. Chi phí tài chính	23	**22**	9.440.578.542	10.228.297.133	27.246.234.090	30.615.201.145
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		*9.440.578.542*	*10.228.297.133*	*27.140.462.624*	*30.615.201.145*
9. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	**23**	8.286.225.230	8.630.692.372	28.412.672.703	28.705.252.865
11. Chi phí lãi lỗ trong liên doanh liên kết	27		0	0	0	0
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 − (23 + 25 + 26)}	**30**		**-654.544.183**	**-355.722.525**	**-27.917.034.419**	**-2.213.152.694**
13. Thu nhập khác	31	**24**	3.291.756.283	2.712.752.345	7.775.056.972	8.036.110.191
14. Chi phí khác	32	**25**	3.659.157	3.976.000	205.726.770	151.560.773
15. Lợi nhuận khác(40=31-32)	**40**		**3.288.097.126**	**2.708.776.345**	**7.569.330.202**	**7.884.549.418**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**2.633.552.943**	**2.353.053.820**	**-20.347.704.217**	**5.671.396.724**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	**26**	0	1.402.290.262	0	3.973.093.586
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	**60**		**2.633.552.943**	**950.763.558**	**-20.347.704.217**	**1.698.303.138**
19.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.633.552.943	950.763.558	-20.347.704.217	1.698.303.138
19.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		0	0	0	0
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	**27**	92	39	-708	65
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Võ Thị Hải An	Trần Thị Hồng	Đặng Văn Hiếu

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**	***(20.347.704.217)***	***5.671.396.724***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***			
	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	23.196.083.776	18.493.200.483
	Các khoản dự phòng	03		(1.840.108.039)
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(7.768.036.331)	-
	Chi phí đi vay	06	27.140.462.624	30.615.201.145
	Các khoản điều chỉnh khác	07		
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***22.220.805.852***	***52.939.690.313***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(47.419.414.525)	164.788.269.881
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	23.714.856.635	(5.138.114.259)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	48.531.815.367	(138.824.721.677)
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(169.758.108)	4.398.388.638
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	Chi phí đi vay đã trả	14	(24.158.891.185)	(30.742.085.966)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.467.646.691)	(5.335.881.296)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***20.251.767.345***	***42.085.545.634***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	-	(1.276.955.393)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	12.807.600.000	9.064.660.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(67.758.290.000)

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.968.789.213	1.884.839.511
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	***14.776.389.213***	***(58.085.745.882)***
III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2.	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	424.182.942.068	713.299.091.734
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(515.465.888.403)	(691.624.960.639)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(4.846.781.250)	(6.296.343.750)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.774.920)	(10.728.640)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(96.133.502.505)***	***15.367.058.705***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(61.105.345.947)**	**(633.141.543)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**65.168.914.144**	**66.211.115.961**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**4.063.568.197**	**65.577.974.418**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Võ Thị Hải An	Trần Thị Hồng	Đặng Văn Hiếu

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần VIMECO, tên giao dịch là VIMECO JOINT STOCK COMPANY, gọi tắt là "Công ty", tiền thân là Công ty Cơ giới và lắp máy được thành lập theo quyết định số: 179/BXD-TCLĐ ngày 24/03/1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Từ ngày 06/12/2002 Công ty Cơ giới và lắp máy được chuyển thành Công ty cổ phần Cơ giới lắp máy và Xây dựng theo quyết định số: 1485/QĐ-BXD ngày 07/11/2002 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 0103001651 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2002.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 18 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó thay đổi lần thứ 18 ngày 11 tháng 09 năm 2026 về việc thay đổi tăng vốn điều lệ.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký niêm yết tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VMC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản, sản xuất công nghiệp và giáo dục mầm non.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây lắp, bán bê tông và cho thuê văn phòng, mặt bằng.

4. Cấu trúc Công ty

**** Công ty con***

Công ty Cổ phần hệ thống giáo dục Quốc tế VIMECO (gọi tắt là 'Công ty') được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109974057 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/04/2022 và thay đổi lần thứ ba ngày 16/06/2025 về việc thay đổi người đại diện theo Pháp luật.

Vốn điều lệ: 12.030.000.000 VND (Mười hai tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng)

Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của công ty mẹ là 99,75%.

**** Công ty liên kết***

Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh, có trụ sở chính tại Tầng 2, lô E9 đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty liên kết này là 22%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

**** Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc***

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty cổ phần Vimeco tại thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ 47 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (“Thông tư 99”), phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"), cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán ANA.7.0.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản tiền có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

2. Hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

* Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

* Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

- Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán

3. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	3,5 - 5
Tài sản khác	3,5 - 5

4. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Máy móc thiết bị	15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là 19 năm).

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

8. Đầu tư tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

9. Chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 16 – Chi phí đi vay.

10. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Công cụ và dụng cụ: bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VNĐ và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/7/2013 của Bộ Tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

11. Chi phí phải trả

Ghi nhận các khoản chi phí ước tính cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ nhưng thực tế chưa phát sinh do chưa có số liệu quyết toán chính thức với đơn vị cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

12. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Doanh thu

Doanh thu của công ty bao gồm doanh thu hoạt động xây lắp các công trình, doanh thu bán nhà và hạ tầng, sản xuất bê tông thương phẩm, đá xây dựng, gia công kết cấu thép, bán các sản phẩm, hàng hoá như máy móc thiết bị, sửa chữa thiết bị, gia công thép, gioăng phớt, doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho các đơn vị vay vốn và lãi cổ tức được chia.

Do các hợp đồng xây dựng của công ty quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng, doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng được thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn giá trị gia tăng, phù hợp với quy định tại chuẩn mực số 15 - "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu bán nhà và hạ tầng được ghi nhận sau khi đã bàn giao nhà, thanh lý hợp đồng, phát hành hoá đơn được khách hàng chấp nhận thanh toán phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu sản xuất công nghiệp như bê tông, đá, gia công kết cấu thép được xác định theo giá trị sản phẩm xuất bán, được xác nhận bằng nghiệm thu, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu bán hàng hoá, sản phẩm được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao hàng hoá cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực số 14 - " Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ; doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn, căn cứ vào biên bản họp hội đồng cổ đông của các công ty có vốn góp.

Các khoản lãi trả chậm được trình bày trên khoản mục " doanh thu chưa thực hiện", được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn các công trình xây lắp được ghi nhận theo nguyên tắc:

Giá vốn trong kỳ = Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ + Chi phí SXKD trong kỳ - Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

16. Các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

Nguyên tắc trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa theo thời hạn thanh toán hợp đồng kinh tế.

Mức trích lập dự phòng cụ thể như sau:

+ 50% đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 1 năm.
+ 70% đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm.
+ 100% đối với các khoản nợ trên 3 năm.

17. Vay ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

18. Các nghĩa vụ về thuế

**** Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**** Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

**** Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	1.384.921.752	3.774.273.971
Tiền gửi ngân hàng	2.678.646.445	61.394.640.173
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng cộng	**4.063.568.197**	**65.168.914.144**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

2.1 Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 13 tháng	1.021.575	20.515.520.589
Tổng cộng	**1.021.575**	**20.515.520.589**

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	263.945.719.720	294.583.957.024
Trả trước cho người bán ngắn hạn	158.106.035.722	117.177.985.030
Tổng cộng	**422.051.755.442**	**411.761.942.054**

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu các tổ, đội thi công	135.737.986.625	97.137.090.898
Phải thu dự án Cao xanh Hà Khánh	24.549.196.556	24.549.196.556
Phải thu khác	2.682.038.229	4.153.332.819
Tổng cộng	**162.969.221.410**	**125.839.620.273**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	**1.870.283.466**	**3.224.998.851**
Nguyên, nhiên, vật liệu	1.870.283.466	3.224.998.851
Công cụ dụng cụ	**1.577.343.693**	**1.362.745.299**
Công cụ dụng cụ, bảo hộ lao động	1.577.343.693	1.362.745.299
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	**243.976.806.541**	**266.551.546.185**
Giá gốc hàng tồn kho	**247.424.433.700**	**271.139.290.335**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần hàng tồn kho	**247.424.433.700**	**271.139.290.335**

6. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện VT	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	11.842.371.964	25.845.959.594	37.688.331.558
Số tăng/giảm trong kỳ	(11.842.371.964)	-	(11.842.371.964)
Số cuối kỳ	**0**	**25.845.959.594**	**25.845.959.594**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	4.342.203.056	5.763.944.308	10.106.147.365
Trích khấu hao trong kỳ	493.432.165	1.292.836.176	1.786.268.341
Bán lại tài sản trong kỳ	(4.835.635.221)	-	(4.835.635.221)
Số cuối kỳ	**0**	**7.056.780.484**	**7.056.780.484**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	**7.500.168.908**	**20.082.015.286**	**27.582.184.194**
Số cuối kỳ	**-**	**18.789.179.110**	**18.789.179.110**

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

7. Tăng, giảm 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, TS khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**65.215.199.369**	**324.940.399.121**	**122.566.862.650**	**4.924.864.432**	**517.647.325.572**
Mua trong kỳ	-	-	11.842.371.963	-	**11.842.371.963**
Đầu tư XDCB hoàn thành	96.499.185	-	-	-	**96.499.185**
Bàn giao góp vốn	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(25.301.231.723)	(26.159.045.480)	-	**(51.460.277.203)**
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**65.311.698.554**	**299.639.167.398**	**108.250.189.133**	**4.924.864.432**	**478.125.919.517**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số đầu năm	**45.660.715.837**	**234.836.866.777**	**101.619.838.053**	**4.805.082.681**	**386.922.503.348**
Khấu hao trong kỳ	2.078.574.665	11.470.992.019	9.561.854.998	84.662.094	**23.196.083.776**
Bàn giao góp vốn	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.421.399.282)	(26.138.445.029)	-	**(47.559.844.311)**
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**47.739.290.502**	**224.886.459.514**	**85.043.248.022**	**4.889.744.775**	**362.558.742.813**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**19.554.483.532**	**90.103.532.344**	**20.947.024.597**	**119.781.751**	**130.724.822.224**
Số cuối kỳ	**17.572.408.052**	**74.752.707.884**	**23.206.941.111**	**35.119.657**	**115.567.176.704**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số đầu năm	3.784.774.600	3.784.774.600
Số tăng trong kỳ	-	-
Nhượng bán trong kỳ	(471.541.000)	(471.541.000)
Số cuối kỳ	**3.313.233.600**	**3.313.233.600**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số đầu năm	208.218.246	208.218.246
Trích khấu hao trong kỳ	72.873.446	72.873.446
Nhượng bán trong kỳ	(38.697.092)	(38.697.092)
Số cuối kỳ	**242.394.600**	**242.394.600**
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	**3.576.556.354**	**3.576.556.354**
Số cuối kỳ	**3.070.839.000**	**3.070.839.000**

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Khu trường nghề cho thuê	Văn phòng cho thuê	Căn hộ chung cư, Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.274.826.950	859.488.434	18.543.933.260	20.678.248.644
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ			(3.385.835.208)	(3.385.835.208)
Số cuối kỳ	**1.274.826.950**	**859.488.434**	**15.158.098.052**	**17.292.413.436**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	1.274.826.950	859.488.434	-	2.134.315.384
Trích khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**1.274.826.950**	**859.488.434**	-	**2.134.315.384**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	**18.543.933.260**	**18.543.933.260**
Số cuối kỳ	-	-	**15.158.098.052**	**15.158.098.052**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
San nền cho diện tích 1,7 ha dự án Trụ sở Công ty	9.001.562.600	9.001.562.600	9.001.562.600	9.001.562.600
	9.001.562.600	**9.001.562.600**	**9.001.562.600**	**9.001.562.600**

11. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

11.1 *Đầu tư vào Công ty con*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP hệ thống giáo dục Quốc tế Vimeco	12.000.000.000	12.000.000.000
Tổng cộng	**12.000.000.000**	**12.000.000.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con	-	-
Cộng khoản dự phòng vào Công ty con	-	-

11.2 *Đầu tư vào Công ty liên kết*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Vinaconex Bắc Ninh	66.000.000.000	66.000.000.000
	66.000.000.000	**66.000.000.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty liên kết	(245.192.402)	(139.420.936)
Cộng khoản dự phòng vào Công ty liên kết	**(245.192.402)**	**(139.420.936)**

11.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần VIPACO	5.312.500.000	5.312.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Bắc miền Trung	690.000.000	690.000.000
Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình	60.000.000	60.000.000
Công ty CP đô thị Cotana Ecolife	375.000.000	375.000.000
Công ty CP thang máy AGUSTIN Việt Nam	1.533.290.000	1.533.290.000
Tổng cộng	**7.970.790.000**	**7.970.790.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn - Công ty CP Vipaco	(5.312.500.000)	(5.312.500.000)
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn - Công ty CP đá trắng Yên Bình	(60.000.000)	(60.000.000)
Giá trị thuần các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**2.598.290.000**	**2.598.290.000**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

12. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	6.771.584.033	11.217.253.903
Tăng trong kỳ	888.117.247	2.028.082.765
Phân bổ trong kỳ	(720.187.123)	(6.473.752.635)
Tổng cộng	**6.939.514.157**	**6.771.584.033**

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp/khấu trừ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
13.1 **Thuế GTGT được khấu trừ**	80.000	-	-	80.000
	80.000	**-**	**-**	**80.000**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp/khấu trừ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
13.2 **Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**				
Tiền thuê đất	117.015.278	-	117.015.278	-
Tiền thuế TNDN			1.395.555.420	1.395.555.420
	117.015.278	**-**	**1.512.570.698**	**1.395.555.420**

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp/khấu trừ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
13.3 **Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**				
Thuế GTGT đầu ra nội địa	3.513.345.664	16.484.209.653	13.595.896.287	6.401.659.030
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.072.091.271	-	1.072.091.271	-
Thuế thu nhập cá nhân	553.095.887	576.250.063	730.066.218	399.279.732
Thuế tài nguyên, phí MT	-	-	-	-
Thuế đất phi NN	-	-	-	-
Tiền thuê đất	-	3.553.218.098	-	3.553.218.098
Các loại thuế khác	-	-	-	-
	5.138.532.822	**20.613.677.814**	**15.398.053.776**	**10.354.156.860**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

14. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả các nhà thầu thi công Dự án	12.266.842.640	16.977.576.634
Lãi vay phải trả	3.634.904.450	652.908.409
Tổng cộng	**15.901.747.090**	**17.630.485.043**

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản phải trả bảo hiểm, kinh phí công đoàn	1.480.167.451	701.540.660
Các khoản tạm ứng phải trả	1.932.519.730	457.956.013
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.420.416.764	2.925.227.940
Tổng cộng	**7.833.103.945**	**4.084.724.613**

16. Vay và nợ thuê tài chính

16.1 Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
NH Vietinbank CN Thăng Long	61.012.994.657	79.631.816.329	85.886.910.283	67.268.088.611
NH BIDV Hà Đông	236.108.359.920	206.551.125.739	399.476.852.456	429.034.086.637
Nợ dài hạn đến hạn trả	8.038.000.000	-	1.534.941.403	9.572.941.403
Tổng cộng	**305.159.354.577**	**286.182.942.068**	**486.898.704.142**	**505.875.116.651**

16.2 Vay và nợ thuê TC dài hạn

	Số cuối kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
NH BIDV Hà Đông	6.956.000.000	-	2.084.870.679	9.040.870.679
Cty cho thuê tài chính BIDV-SI	5.282.000.000	-	4.846.781.250	10.128.781.250
Tổ chức khác	140.800.000.000	138.000.000.000	28.000.000.000	30.800.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	(8.038.000.000)	-	(1.534.941.403)	(9.572.941.403)
Tổng cộng	**145.000.000.000**	**138.000.000.000**	**33.396.710.526**	**40.396.710.526**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

17. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần + Quỹ ĐTPT	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ trước	**261.341.320.000**	**80.836.033.694**	**14.614.528.796**	**356.791.882.490**
Tăng vốn trong năm trước	-	-		-
Lãi trong năm trước	-	-	(10.197.600.354)	(10.197.600.354)
Phân phối các quỹ	-	-	-	-
Thù lao HĐQT, Ban KS	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Giảm khác	-	-		-
Số dư cuối kỳ trước	**261.341.320.000**	**80.836.033.694**	**4.416.928.442**	**346.594.282.136**
Tăng/giảm trong năm nay	-	-		-
Lãi trong năm nay			-20.347.704.217	(20.347.704.217)
Thù lao HĐQT, Ban KS	-	-	-	-
Phân phối các quỹ		-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**261.341.320.000**	**80.836.033.694**	**(15.930.775.775)**	**326.246.577.919**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	**Số cuối kỳ VND**	**Số đầu năm VND**
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	14.374.800.000	14.374.800.000
Vốn góp của các cổ đông khác	273.095.370.000	273.095.370.000
Tổng cộng	**287.470.170.000**	**287.470.170.000**

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

	Số cuối kỳ VND	**Số đầu năm VND**
Vốn góp của chủ sở hữu	-	-
Vốn góp đầu năm	287.470.170.000	287.470.170.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	287.470.170.000	287.470.170.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	**26.128.850.000**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

d) Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	0%	10%
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	0%	10%
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:		

e) Cổ phiếu	**Số cuối kỳ VND**	**Số đầu năm VND**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	28.747.017	28.747.017
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	28.747.017	28.747.017
- Cổ phiếu phổ thông	28.747.017	28.747.017
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.747.017	28.747.017
- Cổ phiếu phổ thông	28.747.017	28.747.017
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

g) Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Số đầu năm	**Số tăng trong kỳ**	**Số giảm trong kỳ**	**Số cuối kỳ**
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	224.367	-	-	224.367
Tổng cộng	**224.367**	**0**	**0**	**224.367**

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	**Năm trước VND**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	**29.315.474.257**	**22.774.940.783**
Doanh thu các dịch vụ khác	29.315.474.257	22.774.940.783
Doanh thu hợp đồng xây lắp	**212.519.027.244**	**320.068.506.161**
Doanh thu sản xuất công nghiệp	**32.138.032.961**	**144.058.873.999**
Bê tông thương phẩm	32.138.032.961	144.058.873.999
Tổng cộng	**273.972.534.462**	**486.902.320.943**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

19. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	29.315.474.257	22.774.940.783
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	212.519.027.244	320.068.506.161
Doanh thu thuần từ sản xuất công nghiệp	32.138.032.961	144.058.873.999
Tổng cộng	**273.972.534.462**	**486.902.320.943**

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.006.622.322	16.627.279.225
Giá vốn hợp đồng xây dựng	175.121.126.274	285.146.234.197
Giá vốn sản xuất công nghiệp	46.253.376.842	130.423.212.394
Tổng cộng	**247.381.125.438**	**432.196.725.816**

21. Bán/thanh lý bất động sản đầu tư

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư	2.771.636.823	-
Giá vốn bất động sản đầu tư	3.385.894.640	-
Lợi nhuận thanh lý bất động sản đầu tư	**-614.257.817**	-

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	1.118.687.390	1.987.706.189
Thu lãi cổ tức, đầu tư chứng khoán	690.000.000	414.000.000
Thu lãi khác	6.033.777	-
Tổng cộng	**1.814.721.167**	**2.401.706.189**

23. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi vay	27.246.234.090	30.615.201.145
Tổng cộng	**27.246.234.090**	**30.615.201.145**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
	VND	**VND**
Chi phí nhân viên quản lý	18.249.419.266	18.971.232.177
Chi phí vật liệu quản lý	2.076.357.863	1.996.920.420
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.197.623.706	2.100.586.306
Thuế, phí và lệ phí	-	12.689.400
Chi phí dự phòng/hoàn nhập	-	(1.940.108.039)
Chi phí bằng tiền khác	5.889.271.868	7.563.932.601
Tổng cộng	**28.412.672.703**	**28.705.252.865**

25. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
	VND	**VND**
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	7.768.036.331	7.987.856.400
Các khoản thu nhập khác	7.020.641	48.253.791
Tổng cộng	**7.775.056.972**	**8.036.110.191**

26. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
	VND	**VND**
Chi phí khác	205.726.770	151.560.773
Tổng cộng	**205.726.770**	**151.560.773**

27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
	VND	**VND**
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**282.898.054.784**	**497.340.137.323**
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	**303.245.759.001**	**491.668.740.599**
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	**-20.347.704.217**	**5.671.396.724**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(280.701.801)	**14.194.071.204**
Các khoản điều chỉnh tăng	409.298.199	14.456.271.204
Các khoản điều chỉnh giảm	(690.000.000)	(262.200.000)
Thu nhập chịu thuế	**-20.628.406.018**	**19.865.467.928**
Thuế suất	20%	20%
Số thuế TNDN phải nộp năm hiện hành	0	3.973.093.586
Cộng số thuế TNDN phải nộp	**0**	**3.973.093.586**

Mẫu số B 09 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Cu	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(20.347.704.217)	1.698.303.138
	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
	+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(20.347.704.217)	1.698.303.138
	+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	28.747.017	26.134.132
	+ Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(708)	65

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Võ Thị Hải An	Trần Thị Hồng	Đặng Văn Hiếu