

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 30/9/2025**

**Mã cổ phiếu: FCN**

---

**Báo cáo này gồm :**

*Bảng cân đối kế toán*

*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

*Báo cáo lưu chuyển tiền tệ*

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính*



---

**Hà Nội, Tháng 10 năm 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ,  
đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà  
Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4,786,387,446,157</b>	<b>4,216,414,231,306</b>
(100 = 110+120+130+140+150)				
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>139,171,973,334</b>	<b>173,235,794,964</b>
1 Tiền	111		92,228,460,363	158,404,023,931
2 Các khoản tương đương tiền	112		46,943,512,971	14,831,771,033
<b>II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6,593,589,590</b>	<b>19,579,802,760</b>
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6,593,589,590	19,579,802,760
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3,003,265,359,350</b>	<b>2,697,922,401,859</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1,798,442,427,965	1,509,186,468,409
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		748,825,574,116	746,264,471,263
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		13,050,000,000	28,050,000,000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	5.2	446,307,747,016	417,781,851,934
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3,360,389,747)	(3,360,389,747)
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1,591,819,113,596</b>	<b>1,299,879,812,978</b>
1 Hàng tồn kho	141	5.3	1,591,819,113,596	1,299,879,812,978
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45,537,410,287</b>	<b>25,796,418,745</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19,928,018,192	14,133,258,990
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.4	7,930,955,799	
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.4	17,678,436,296	11,663,159,755
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,593,031,848,676</b>	<b>1,625,905,428,186</b>
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>20,363,361,848</b>	<b>16,127,276,531</b>
6 Phải thu dài hạn khác	216	5.5	20,363,361,848	16,127,276,531
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>214,411,539,361</b>	<b>251,142,575,106</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	55,987,284,202	104,174,867,199
<i>Nguyên giá</i>	222		158,545,663,164	241,830,218,861
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(102,558,378,962)	(137,655,351,662)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.7	154,665,321,722	140,515,548,321
- <i>Nguyên giá</i>	225		191,349,064,110	167,623,868,167
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(36,683,742,388)	(27,108,319,846)
3 Tài sản cố định vô hình	227	5.8	3,758,933,437	6,452,159,586
- <i>Nguyên giá</i>	228		30,944,035,939	30,858,535,939
- <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(27,185,102,502)	(24,406,376,353)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1,043,428,000</b>	<b>1,043,428,000</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	1,043,428,000	1,043,428,000
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1,287,429,837,722</b>	<b>1,287,355,874,722</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1,223,094,909,275	1,223,094,909,275
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		60,810,027,447	60,810,027,447
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3,524,901,000	3,450,938,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>69,783,681,745</b>	<b>70,236,273,827</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		69,783,681,745	70,236,273,827
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6,379,419,294,833</b>	<b>5,842,319,659,492</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì  
Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành  
phố Hà Nội, Việt Nam

**Mẫu số B 01 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>3,935,089,914,573</b>	<b>3,399,596,965,049</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3,808,362,429,954</b>	<b>3,259,229,192,075</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		1,163,110,559,346	834,947,102,207
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		598,684,658,539	617,827,651,122
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	2,946,222,227	9,917,501,040
4. Phải trả người lao động	314		10,956,660	10,333,921,002
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	162,592,019,496	213,658,096,181
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6,700,000,000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	231,268,275,429	227,747,013,509
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.10	1,643,049,738,257	1,344,797,907,014
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>126,727,484,619</b>	<b>140,367,772,974</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1,749,561,645	2,607,506,089
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	124,977,922,974	137,760,266,885
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>2,444,329,380,260</b>	<b>2,442,722,694,443</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.15</b>	<b>2,444,329,380,260</b>	<b>2,442,722,694,443</b>
1. Vốn đầu tư 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 cổ phần	412		517,556,564,217	517,556,564,217
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		297,446,985,202	297,446,985,202
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54,935,780,841	53,329,095,024
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		52,665,224,959	46,690,394,377
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,270,555,882	6,638,700,647
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>6,379,419,294,833</b>	<b>5,842,319,659,492</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



**Trần Thu Trang**

Kế toán trưởng



**Phạm Văn Tùng**

Chủ tịch HĐQT



**Phạm Việt Khoa**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý này		Quý trước		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.16	738,721,567,449	526,447,454,086	2,356,176,605,166	1,363,370,893,804		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02							
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		738,721,567,449	526,447,454,086	2,356,176,605,166	1,363,370,893,804		
4. Giá vốn hàng bán	11	5.17	690,065,417,036	471,646,658,448	2,194,514,096,384	1,239,979,973,147		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		48,656,150,413	54,800,795,638	161,662,508,782	123,390,920,657		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.18	15,872,341,930	769,977,414	37,423,329,085	27,297,393,113		
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.19	37,548,386,925	24,337,277,739	116,829,622,229	69,817,181,939		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		36,318,290,621	23,471,511,085	103,368,697,254	67,619,835,317		
8. Chi phí bán hàng	25	5.20	2,598,850,014	2,224,626,250	7,061,416,438	5,847,163,785		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.20	24,043,239,674	22,267,579,772	71,814,435,078	66,063,072,885		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		338,015,730	6,741,289,291	3,380,364,122	8,960,895,161		
11. Thu nhập khác	31	5.21	333,819,717	782,796,347	696,159,627	3,416,945,032		
12. Chi phí khác	32	5.21	600,785,062	1,387,334,070	1,796,827,931	1,509,228,643		
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(266,965,345)	(604,537,723)	(1,100,668,304)	1,907,716,389		
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		71,050,385	6,136,751,568	2,279,695,818	10,868,611,550		
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.22	9,139,936	775,189,690	9,139,936	1,131,560,689		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52							
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		61,910,449	5,361,561,878	2,270,555,882	9,737,050,861		

Người lập biểu



Trần Thu Trang

Kế toán trưởng



Phạm Văn Tùng



Phạm Việt Khoa

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì  
Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành  
phố Hà Nội, Việt Nam

**Mẫu số B 03 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

**MẪU SỐ B 03a - DN**

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ hoạt động từ	Kỳ hoạt động từ
			01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2,279,695,818	10,868,611,550
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		28,412,266,917	27,622,521,713
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22,926,650,723)	(26,747,945,262)
- Chi phí lãi vay	06		103,368,697,254	67,619,835,317
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		111,134,009,266	79,363,023,318
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(315,347,015,451)	(403,824,580,789)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(291,939,300,618)	(77,598,183,398)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		248,586,730,882	96,576,144,471
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6,486,526,688)	(11,720,352,227)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(98,848,455,752)	(84,309,980,851)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,512,148,114)	(14,181,802,895)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(416,067,689)	(413,314,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(359,828,774,164)</b>	<b>(416,109,046,371)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5,373,489,470)	(1,263,452,299)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		49,602,075,239	72,359,263,893
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(90,714,059,215)	(10,750,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		118,626,309,385	5,184,344,902
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7,801,019,188	10,536,004,983
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>79,941,855,127</b>	<b>76,066,161,479</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2,050,669,020,720	973,211,538,277
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,771,269,518,993)	(964,944,698,420)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(33,576,404,320)	(26,506,631,903)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(15,739,345,400)

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì  
Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành  
phố Hà Nội, Việt Nam

**Mẫu số B 03 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ hoạt động từ	Kỳ hoạt động từ
			01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		245,823,097,407	(33,979,137,446)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50		(34,063,821,630)	(374,022,022,338)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		173,235,794,964	446,521,979,042
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	70		139,171,973,334	72,499,956,704

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Trần Thu Trang

Kế toán trưởng



Phạm Văn Tùng

Chủ tịch HĐQT



Phạm Việt Khoa

## CÔNG TY CỔ PHẦN 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 09 – DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần FECON được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 6 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 34 ngày 21/07/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 34 ngày 21/07/2025 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. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**2. KỶ 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 riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty là áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung bằng phần mềm Hệ thống Kế toán ERP SAP FPT.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kết thúc ngày 31/3/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng 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.

**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 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 riêng.

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

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 30/09/2025.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 30/09/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng 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.

**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 gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

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***

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

***Các khoản đầu tư vào Công ty con và đầu tư khác***

- Đầu tư vào Công ty con: Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- 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 Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị 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 năm tài chính.

**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 phân 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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20
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**

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian 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.

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**Nguyên tắc kế toán thuê tài chính (Tiếp theo)**

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:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	08-20
Phương tiện vận tải	09-10

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**Công ty là bên góp vốn

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 trả trước**

Chi phí trả trước 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 trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian phân bổ.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê văn phòng,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mỹ 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 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, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con).
- 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 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: Trích trước chi phí công trình theo các biên bản 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 quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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; và
- 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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán

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 Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***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, giá vốn 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***

- 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

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 09 – DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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, Thuế suất thuế nhà thầu về thuế TNDN đối với thu nhập nhận từ khoản đầu tư nước ngoài là 25%.

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.

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Mẫu số B 09 – DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Tiền mặt	2,791,804,383	3,244,696,351
Tiền gửi ngân hàng	89,436,655,980	155,159,327,580
Các khoản tương đương tiền	46,943,512,971	14,831,771,033
<b>Tổng</b>	<b>139,171,973,334</b>	<b>173,235,794,964</b>

**5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Tạm ứng	350,675,089,472	335,868,482,804
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	20,000,000	20,000,000
Phải thu khác	95,612,657,544	81,893,369,130
<b>Tổng</b>	<b>446,307,747,016</b>	<b>417,781,851,934</b>

**5.3 Hàng tồn kho**

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Nguyên liệu, vật liệu	7,710,400,588	7,900,013,447
Công cụ, dụng cụ	706,330,012	717,388,694
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1,533,563,257,729	1,258,333,676,176
Hàng hoá	49,839,125,267	32,928,734,661
<b>Tổng</b>	<b>1,591,819,113,596</b>	<b>1,299,879,812,978</b>

**5.4 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ và các khoản phải thu Nhà nước**

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	7,930,955,799	
Thuế giá trị gia tăng vãng lai đã nộp	17,678,436,296	11,663,159,755
<b>Tổng</b>	<b>25,609,392,095</b>	<b>11,663,159,755</b>

**5.5 Phải thu dài hạn khác**

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn, phải thu khác	20,363,361,848	16,127,276,531
<b>Tổng</b>	<b>20,363,361,848</b>	<b>16,127,276,531</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2025	23,780,948,400	182,573,682,679	14,154,444,231	1,997,395,854	19,323,747,697	241,830,218,861
Tăng trong kỳ	-	16,310,913,424	-	101,371,111	304,500,000	16,716,784,535
Mua trong kỳ		90,921,359		101,371,111	304,500,000	496,792,470
Mua lại tài sản thuê tài chính		16,219,992,065		-	-	16,219,992,065
Giảm trong kỳ	-	95,984,162,059	89,000,000	-	3,928,178,173	100,001,340,232
Chuyển sang thuê tài chính		73,789,434,431		-	-	73,789,434,431
Thanh lý, nhượng bán	-	22,194,727,628	89,000,000	-	3,928,178,173	26,211,905,801
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>23,780,948,400</b>	<b>102,900,434,044</b>	<b>14,065,444,231</b>	<b>2,098,766,965</b>	<b>15,700,069,524</b>	<b>158,545,663,164</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2025	6,832,180,976	102,707,715,215	10,821,216,576	1,471,353,565	15,822,885,330	137,655,351,662
Tăng trong kỳ	792,257,996	12,772,417,079	567,449,914	142,793,803	671,816,121	14,946,734,913
Khấu hao trong kỳ	792,257,996	6,471,296,130	567,449,914	142,793,803	671,816,121	8,645,613,964
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	6,301,120,949	-	-	-	6,301,120,949
Giảm trong kỳ	-	46,963,381,706	50,894,822	-	3,029,431,085	50,043,707,613
Chuyển sang thuê tài chính	-	33,918,856,008	-	-	-	33,918,856,008
Thanh lý, nhượng bán	-	13,044,525,698	50,894,822	-	3,029,431,085	16,124,851,605
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>7,624,438,972</b>	<b>68,516,750,588</b>	<b>11,337,771,668</b>	<b>1,614,147,368</b>	<b>13,465,270,366</b>	<b>102,558,378,962</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2025	16,948,767,424	79,865,967,464	3,333,227,655	526,042,289	3,500,862,367	104,174,867,199
Tại 30/09/2025	16,156,509,428	34,383,683,456	2,727,672,563	484,619,597	2,234,799,158	55,987,284,202

**5.7 Tăng, giảm tài sản thuê tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2025	159,851,024,451	7,772,843,716	167,623,868,167
Tăng trong kỳ	39,945,188,008	-	39,945,188,008
Thuê tài chính trong kỳ	39,945,188,008	-	39,945,188,008
Giảm trong kỳ	16,219,992,065	-	16,219,992,065
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	16,219,992,065	-	16,219,992,065
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>183,576,220,394</b>	<b>7,772,843,716</b>	<b>191,349,064,110</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2025	25,231,910,731	1,876,409,115	27,108,319,846
Tăng trong kỳ	15,175,538,447	701,005,044	15,876,543,491
Khấu hao trong kỳ	15,175,538,447	701,005,044	15,876,543,491
Giảm trong kỳ	6,301,120,949	-	6,301,120,949
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	6,301,120,949	-	6,301,120,949
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>34,106,328,229</b>	<b>2,577,414,159</b>	<b>36,683,742,388</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2025	134,619,113,720	5,896,434,601	140,515,548,321
Tại 30/09/2025	149,469,892,165	5,195,429,557	154,665,321,722

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2025	241,800,000	28,217,343,384	2,399,392,555	30,858,535,939
Tăng trong kỳ	-	85,500,000	-	85,500,000
Mua trong kỳ	-	85,500,000	-	85,500,000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>241,800,000</b>	<b>28,302,843,384</b>	<b>2,399,392,555</b>	<b>30,944,035,939</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2025	173,814,452	23,448,882,698	783,679,203	24,406,376,353
Tăng trong kỳ	22,606,644	2,598,904,172	157,215,333	2,778,726,149
Khấu hao trong kỳ	22,606,644	2,598,904,172	157,215,333	2,778,726,149
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>196,421,096</b>	<b>26,047,786,870</b>	<b>940,894,536</b>	<b>27,185,102,502</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2025	67,985,548	4,768,460,686	1,615,713,352	6,452,159,586
Tại 30/09/2025	45,378,904	2,255,056,514	1,458,498,019	3,758,933,437

5.9	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
		VND	VND
	Mua sắm TSCĐ	1,043,428,000	1,043,428,000
	<b>Tổng</b>	<b>1,043,428,000</b>	<b>1,043,428,000</b>
5.10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
		VND	VND
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1,643,049,738,257	1,344,797,907,014
5.11	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
		VND	VND
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	784,516,971	7,287,525,149
	Thuế thu nhập cá nhân	2,161,705,256	2,629,975,891
	<b>Tổng</b>	<b>2,946,222,227</b>	<b>9,917,501,040</b>
5.12	Chi phí phải trả	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
		VND	VND
	Chi phí trích trước, phải trả ngắn hạn	162,592,019,496	213,658,096,181
	<b>Tổng</b>	<b>162,592,019,496</b>	<b>213,658,096,181</b>
5.13	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
		VND	VND
	Kinh phí công đoàn	1,210,547,754	1,148,388,303
	Bảo hiểm xã hội		
	Bảo hiểm y tế		2,149,302
	Bảo hiểm thất nghiệp		
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	230,057,727,675	226,596,475,904
	<b>Tổng</b>	<b>231,268,275,429</b>	<b>227,747,013,509</b>
5.14	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
		VND	VND
	Vay dài hạn và nợ thuê tài chính	124,977,922,974	137,760,266,885
	<b>Tổng</b>	<b>124,977,922,974</b>	<b>137,760,266,885</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 09 – DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.15 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>1,574,390,050,000</b>	<b>517,556,564,217</b>	<b>297,446,985,202</b>	<b>47,959,956,747</b>	<b>2,437,353,556,166</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	6,638,700,647	6,638,700,647
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1,269,562,370)	(1,269,562,370)
Chia trả cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>1,574,390,050,000</b>	<b>517,556,564,217</b>	<b>297,446,985,202</b>	<b>53,329,095,024</b>	<b>2,442,722,694,443</b>
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>1,574,390,050,000</b>	<b>517,556,564,217</b>	<b>297,446,985,202</b>	<b>53,329,095,024</b>	<b>2,442,722,694,443</b>
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	2,270,555,882	2,270,555,882
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(663,870,065)	(663,870,065)
<b>Số dư tại 30/09/2025</b>	<b>1,574,390,050,000</b>	<b>517,556,564,217</b>	<b>297,446,985,202</b>	<b>54,935,780,841</b>	<b>2,444,329,380,260</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Các giao dịch về vốn chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1,574,390,050,000	1,574,390,050,000
Vốn góp cuối kỳ	1,574,390,050,000	1,574,390,050,000

**c. Cổ phiếu**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	157,439,005	157,439,005
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán</b>	157,439,005	157,439,005
Cổ phiếu phổ thông	157,439,005	157,439,005
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	157,439,005	157,439,005
Cổ phiếu phổ thông	157,439,005	157,439,005
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10,000	10,000

**d. Các Quỹ của doanh nghiệp**

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	297,446,985,202	297,446,985,202
<b>Tổng</b>	<b>297,446,985,202</b>	<b>297,446,985,202</b>

**5.16 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Doanh thu bán hàng, xây lắp và cung cấp dịch vụ	2,356,176,605,166	1,363,370,893,804
<b>Tổng</b>	<b>2,356,176,605,166</b>	<b>1,363,370,893,804</b>

**5.17 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Giá vốn bán hàng, xây lắp và cung cấp dịch vụ	2,194,514,096,384	1,239,979,973,147
<b>Tổng</b>	<b>2,194,514,096,384</b>	<b>1,239,979,973,147</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.18 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,240,374,447	1,236,004,983
Lãi chênh lệch tỷ giá	14,275,454,638	622,263,130
Cổ tức lợi nhuận được chia	20,907,500,000	25,439,125,000
Lãi bán các khoản đầu tư	-	
Chiết khấu thanh toán	-	
Doanh thu các hoạt động tài chính khác		
<b>Tổng</b>	<b>37,423,329,085</b>	<b>27,297,393,113</b>

**5.19 Chi phí tài chính**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Lãi tiền vay, thuê tài chính	103,368,697,254	67,619,835,317
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9,979,565,485	297,302,712
Lỗ bán các khoản đầu tư	-	
Chi phí các hoạt động tài chính khác	3,481,359,490	1,900,043,910
<b>Tổng</b>	<b>116,829,622,229</b>	<b>69,817,181,939</b>

**5.20 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>7,061,416,438</b>	<b>5,847,163,785</b>
Chi phí nhân viên	5,664,719,720	5,218,211,353
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	16,246,073	28,257,294
Chi phí khấu hao TSCĐ	82,607,894	82,683,955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,110,469,801	451,228,528
Chi phí bằng tiền khác	187,372,950	66,782,655
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>71,814,435,078</b>	<b>66,063,072,885</b>
Chi phí nhân viên quản lý	46,638,663,780	44,426,477,410
Chi phí vật liệu quản lý	1,294,107,843	536,221,487
Chi phí đồ dùng văn phòng	4,387,699,429	3,448,252,440
Chi phí khấu hao TSCĐ	3,844,059,031	3,937,852,598
Thuế phí và lệ phí	1,071,584,456	526,796,420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,486,510,583	10,598,357,971
Chi phí bằng tiền khác	4,091,809,956	2,589,114,559

**CÔNG TY CỔ PHẦN FECON**

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**5.21 Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập thanh lý tài sản		72,815,279
Thu từ thanh lý CCDC	168,405,556	535,462,864
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	468,813,233	2,699,884,847
Thu nhập khác	58,940,838	108,782,042
<b>Tổng</b>	<b>696,159,627</b>	<b>3,416,945,032</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí thanh lý TSCĐ	221,223,724	
Chi phí thanh lý CCDC		29,873,409
Phạt vi phạm hợp đồng	1,307,091,195	841,115,596
Phạt chậm nộp thuế, VPHC thuế	257,275,533	618,239,601
Chi phí khác	11,237,479	20,000,037
<b>Tổng</b>	<b>1,796,827,931</b>	<b>1,509,228,643</b>
<b>Thu nhập khác thuần</b>	<b>(1,100,668,304)</b>	<b>1,907,716,389</b>

**5.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2,279,695,818</b>	<b>10,868,611,550</b>
Điều chỉnh tăng	2,166,622,680	3,831,155,847
Điều chỉnh giảm	20,907,500,000	25,439,125,000
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>(16,461,181,502)</b>	<b>(10,739,357,603)</b>
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Truy thu thuế năm trước	9,139,936	1,131,560,689
<b>Tổng chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>9,139,936</b>	<b>1,131,560,689</b>

Người lập biểu



Trần Thu Trang

Kế toán trưởng



Phạm Văn Tùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Phạm Việt Khoa