

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

Mẫu số 01-A
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 76/TB-CDCT
V/v: Công bố BCTC
giữa niên độ năm 2026

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Cơ điện công trình thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2026 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Cơ điện công trình**

• Mã chứng khoán: **MES**

• Địa chỉ: Tầng 8, tháp A, tòa nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, P. Láng, Hà Nội

• Điện thoại liên hệ: 024 39331768/39332225 - Fax: 024 39332225

• Email: mescjsc@gmail.com Website: mesc.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

• BCTC giữa niên độ năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán giữa niên độ năm 2026):

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán giữa niên độ năm 2026):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 11/8/2026 tại đường dẫn: <http://mesc.com.vn>



Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC giữa niên độ năm 2026;
- Giải trình tổ chức Kiểm toán đưa ra ý kiến ngoại trừ;
- Văn bản giải trình LNST thay đổi trên 10% so với giữa niên độ năm 2025.



CHỦ TỊCH HĐQT
Cao Liên Dũng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	01 - 02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	08
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC	09 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đệ trình Báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình được cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình theo Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND thành phố Hà Nội và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106190 ngày 04/4/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 19/10/2022, vốn điều lệ của Công ty là 186.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng).

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Xây dựng và dịch vụ.

Tên tiếng anh: MECHANICAL ENGINEERING SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: MESC .,JSC

Mã chứng khoán: MES (UpCom)

Trụ sở chính: Tầng 8, toà tháp A, toà nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông	Cao Tiến Dũng		Chủ tịch
Ông	Trần Minh Cường		Thành viên
Ông	Tô Hữu Chung		Thành viên
Ban Kiểm soát			
Ông	Trần Minh Đức		Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Minh Giang		Thành viên
Ông	Ngô Trọng Tuấn		Thành viên
Ban Điều hành			
Ông	Cao Tiến Dũng		Chủ tịch HĐQT - Phụ trách điều hành
Ông	Tô Hữu Chung		Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trần Minh Cường		Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Vân Hà		Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Cao Tiến Dũng Chủ tịch

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban điều hành đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban điều hành chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban điều hành xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính liên quan đến Ban điều hành, các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Ban điều hành



Cao Tiến Dũng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Kính gửi:

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày tháng 08 năm 2026, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Chúng tôi không thu thập được thư xác nhận số dư đối với khoản phải thu khách hàng với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 5.860.409.772 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 7.233.744.736 đồng); trả trước cho người bán với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 1.091.720.142 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 1.108.655.275 đồng); phải trả người bán với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 2.608.038.179 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 2.641.829.412 đồng); người mua trả tiền trước với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 216.089.487 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 1.522.637.087 đồng). Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp đầy đủ bằng chứng kiểm toán để chúng tôi đưa ra kết luận về tính hiện hữu, đầy đủ của các khoản mục này trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty chưa đánh giá lại khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tồn đọng, không có luân chuyển trong năm, gồm: Nguyên vật liệu (giá trị tồn lâu là 138.412.400 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 0 đồng), sản phẩm (giá trị tồn lâu là 109.995.491 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 15.315.491 đồng), chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (giá trị tồn lâu là 602.737.993 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 0 đồng), hàng hóa (giá trị tồn lâu là 2.200.906.224 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 91.760.497 đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến vấn đề nêu trên, nên chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty.

Tài sản cố định khác là các cây lâu năm có nguyên giá 651.085.030 đồng chưa được Công ty trích khấu hao. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về giá trị nguyên giá tài sản cố định nêu trên cũng như số khấu hao ước tính cần phải trích lập. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ (tiếp theo)

Tại thời điểm 30/6/2026, Công ty đang phản ánh khoản phải thu Công ty CP Phát triển Tài nguyên Đông Dương theo Hợp đồng liên danh số 08/2011/HĐ-HTĐT ngày 05/4/2011 về hợp tác đầu tư xây dựng, quản lý khai thác và kinh doanh Dự án Tổ hợp Công trình sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, số dư 21.050.429.167 đồng và các chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện dự án, số tiền 8.385.132.356 đồng trên chỉ tiêu phải thu ngắn hạn khác. Ngày 30/5/2026, Ủy ban nhân dân xã Đại Thanh đã ban hành thông báo số 387/TB-UBND về việc thu hồi diện tích đất của dự án nêu trên, Kiểm toán viên chưa thu thập được hồ sơ về phương án đền bù, hỗ trợ đối với diện tích đất bị thu hồi và các khoản chi phí đã bỏ ra có liên quan đến dự án. Đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có Quyết định về phương án đền bù, hỗ trợ nêu trên. Do vậy, Kiểm toán viên không đưa ra kết luận về quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản phải thu Công ty CP Phát triển Tài nguyên Đông Dương, khả năng thu hồi đối với các khoản chi phí đã bỏ ra để triển khai dự án đã nêu cùng các ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính.

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Công ty chưa ghi nhận một khoản chi phí Khấu hao phần diện tích còn trống tại 88 Láng Hạ đã đưa vào sử dụng mà đang tạm treo trên tài khoản phải thu khác với giá trị là 137.780.450 đồng. Việc không ghi nhận chi phí khấu hao vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là không phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành. Nếu khoản chi phí khấu hao này được ghi nhận đầy đủ, lợi nhuận sau thuế trong kỳ sẽ giảm tương ứng khoảng 137.780.450 đồng.

Kết luận ngoại trừ

Ngoại trừ các điều chỉnh đối với báo cáo tài chính giữa niên độ mà chúng tôi có thể nhận thấy nếu tình huống nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ” không xảy ra, căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày theo các chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1, phần VIII Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó mô tả doanh nghiệp đang rà soát lại các thủ tục liên quan đến việc hoán đổi nhà văn phòng với diện tích 1.124m² trên diện tích 281 m² đất thuê trả tiền hàng năm tại số 4 Trần Hưng Đạo với Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình và Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 9, phần V Báo cáo tài chính giữa niên độ, theo đó Công ty đang theo dõi chi phí giải phóng mặt bằng đã được Sở Tài chính Hà Nội quyết toán là 17.607.916.631 đồng. Đây là tập hợp các chi phí phát sinh liên quan đến việc bồi thường hoa màu cho bà con nông dân và giải phóng mặt bằng khu đất thuộc dự án Xây dựng Nhà máy rác. Do vậy, Công ty không trích khấu hao với khoản mục này. Ngày 30/5/2026, Ủy ban nhân dân xã Đại Thanh đã ban hành thông báo số 387/TB-UBND về việc thu hồi diện tích đất của dự án nêu trên. Công ty đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để xác định phương án xử lý đối với khoản chi phí giải phóng mặt bằng đã được Sở Tài chính Hà Nội quyết toán nói trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận ngoại trừ của chúng tôi.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN THANH TÙNG

PHÓ GIÁM ĐỐC

Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2024-005-1

Bộ Tài chính Việt Nam cấp

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.539.839.408	36.350.545.086
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	629.127.976	940.573.327
1. Tiền	111		629.127.976	940.573.327
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	21.261.999.281	20.892.189.051
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		21.261.999.281	20.892.189.051
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.352.593.666	10.733.539.160
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.206.724.126	7.548.487.076
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.624.811.375	1.624.811.375
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	9.941.610.927	9.980.793.471
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(8.420.552.762)	(8.420.552.762)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.001.449.215	3.429.006.031
1. Hàng tồn kho	141		3.108.525.203	3.536.082.019
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(107.075.988)	(107.075.988)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		294.669.270	355.237.517
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		121.452.160	182.020.407
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	173.217.110	173.217.110
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		131.708.449.152	132.122.406.858
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21.556.274.213	21.469.957.335
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	21.556.274.213	21.469.957.335
II. Tài sản cố định	220		63.396.240.525	63.912.449.523
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	49.960.263.525	50.476.472.523
Nguyên giá	222		66.389.972.363	66.389.972.363
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.429.708.838)	(15.913.499.840)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	13.435.977.000	13.435.977.000
Nguyên giá	228		13.435.977.000	13.435.977.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	46.740.000.000	46.740.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		46.740.000.000	46.740.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	270		15.934.414	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	15.934.414	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		168.248.288.560	168.472.951.944

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.006.934.780	5.268.110.462
I. Nợ ngắn hạn	310		4.493.104.380	4.909.480.062
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2.608.038.179	2.871.513.861
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.522.637.087	1.522.637.087
3. Phải trả người lao động	315	V.14	-	152.900.000
4. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	345.050.803	345.050.803
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.16	17.378.311	17.378.311
II. Nợ dài hạn	330		513.830.400	358.630.400
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.15	513.830.400	358.630.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.17	163.241.353.780	163.204.841.482
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		186.000.000.000	186.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		186.000.000.000	186.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		(22.758.646.220)	(22.795.158.518)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(22.795.158.518)	(23.031.624.645)
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		36.512.298	236.466.127
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		168.248.288.560	168.472.951.944

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị







Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà

Cao Tiến Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.616.296.842	985.819.671
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.616.296.842	985.819.671
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.195.512.982	503.083.377
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		420.783.860	482.736.294
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	1.046.158.986	894.592.571
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	177.149	-
Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	273.014.741	138.728.944
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.182.238.658	1.490.912.302
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		11.512.298	(252.312.381)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	25.000.000	25.000.030
13. Chi phí khác	32	VI.8	-	131.217
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		25.000.000	24.868.813
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		36.512.298	(227.443.568)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		36.512.298	(227.443.568)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	2	(12)

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị







Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà

Cao Tiến Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		36.512.298	(227.443.568)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		516.208.998	565.354.572
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		177.149	(1.473.024)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.045.820.680)	(892.541.239)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(492.922.235)	(556.103.259)
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(644.803.137)	(100.940.181)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		427.556.816	(1.929.000)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(261.175.682)	(420.357.182)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(15.934.414)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(987.278.652)	(1.079.329.622)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.712.112.466)	(9.318.876.453)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.443.404.970	10.087.543.115
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		944.717.946	855.121.658
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		676.010.450	1.623.788.320
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(311.268.202)	544.458.698
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		940.573.327	874.199.042
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(177.149)	1.473.024
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	629.127.976	1.420.130.764

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà



Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà

Cao Tiên Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình được cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình theo Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND thành phố Hà Nội và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106190 ngày 04/4/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 19/10/2022, vốn điều lệ của Công ty là 186.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng).

Tên tiếng anh: MECHANICAL ENGINEERING SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: MESC „JSC

Mã chứng khoán: MES (UpCom)

Trụ sở chính: Tầng 8, toà tháp A, toà nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình công ích;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Trồng, chăm sóc, tưới cây, bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp. Chi tiết: Dịch vụ công ích trực tiếp phục vụ công cộng khu đô thị như quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường sinh thái. Quản lý công viên, cây xanh. Chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước. Quản lý chung cư, quản lý vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

I.6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có

I.7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 18 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17 người)

I.8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong kỳ, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính kỳ này không hoàn toàn so sánh được với kỳ trước. Công ty đã thực hiện các điều chỉnh cần thiết để đảm bảo tính hợp lý và nhất quán của thông tin trình bày. Các số liệu so sánh của kỳ trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh các thay đổi nêu trên nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ được trình bày tại thuyết minh "Thông tin so sánh".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Điều hành đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Điều hành không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

I.10. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm

Trong kỳ kế toán, Công ty phát sinh các sự kiện trọng yếu có ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ hoặc các nội dung trình bày trên Báo cáo tài chính. Các sự kiện trọng yếu bao gồm nhưng không giới hạn ở các nội dung sau (nếu có):

Ngày 30/5/2026, Ủy Ban Nhân Dân xã Đại Thanh đã ban hành thông báo số 387/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị thể thao Quốc tế Hà Nội (phần khu thành phần: A) trên địa bàn xã Đại Thanh. Công ty đang phối hợp với các cấp có thẩm quyền để xác định phương án đền bù, hỗ trợ đối với diện tích đất bị thu hồi và các khoản chi phí mà Công ty đã bỏ ra có liên quan đến dự án Tổ hợp Công trình sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao.

Chi tiết các sự kiện trọng yếu được trình bày tại các thuyết minh liên quan trong Báo cáo tài chính.

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

II.1. Niên độ kế toán

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

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ tài chính, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với kỳ trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III.2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

IV.1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính của Công ty được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), do đó không phát sinh việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình (hoặc tỷ giá xấp xỉ chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

Tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của doanh nghiệp.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền gửi; Các khoản phải thu (không bao gồm các khoản phải thu đã trích lập dự phòng không được đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng), phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản.

Đối với các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng;

Đối với các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng.

Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam như sau: Tỷ giá mua 26.106 VND/USD; tỷ giá bán 26.466 VND/USD; Tỷ giá mua VND/EUR 29.509,37; tỷ giá bán 30.766,16 VND/EUR.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty không thực hiện vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

IV.4.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc lãi suất thực tế, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

IV.4.2. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính;

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Dự phòng tổn thất 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 lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như tài sản thiếu chờ xử lý, Thuế TTĐB của hàng nhập khẩu, hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho. Trường hợp nguyên liệu, vật liệu được mua bằng ngoại tệ, giá gốc được xác định theo quy định về chênh lệch tỷ giá hối đoái hiện hành. Đối với nguyên liệu, vật liệu tự chế biến hoặc thuê ngoài gia công, giá gốc bao gồm chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quá trình chế biến hoặc gia công. Các nguyên liệu, vật liệu không thuộc quyền sở hữu của Công ty (như vật tư nhận giữ hộ, nhận gia công) không được ghi nhận là hàng tồn kho mà được theo dõi ngoài bảng và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền quyền tháng. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định.

IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Chi phí giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí giai đoạn triển khai được vốn hóa khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình, nếu không được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp không phân biệt được giữa hai giai đoạn, toàn bộ chi phí được ghi nhận vào chi phí và không được vốn hóa hồi tố.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ

TSCĐ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 10 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ**IV.8.1. Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như công cụ dụng cụ.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

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

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả nội bộ phản ánh nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc, chi nhánh hoặc các đơn vị nội bộ theo mô hình tổ chức của Công ty, được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung. Cuối kỳ, các khoản này được đối chiếu và bù trừ với phải thu nội bộ, các chênh lệch được xử lý theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); tài sản nhận tài trợ, biếu tặng có điều kiện và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả, tiền lương nghỉ phép của người lao động, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống,... cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu; cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi (quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu); các khoản viện trợ không hoàn lại và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ không bao gồm các khoản thuế gián thu phải nộp như thuế GTGT, thuế TTĐB, thuế xuất khẩu, thuế bảo vệ môi trường,...

Trường hợp chưa xác định ngay được số thuế phải nộp tại thời điểm ghi nhận doanh thu, Công ty được ghi nhận theo tổng giá thanh toán và thực hiện ghi giảm doanh thu khi xác định được số thuế gián thu phải nộp.

Khi lập Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các chỉ tiêu doanh thu và giảm trừ doanh thu không bao gồm các khoản thuế gián thu do các khoản này không thuộc doanh thu của Công ty.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ghi trong hợp đồng; Các khoản điều chỉnh tăng/giảm; Tiền thưởng; Các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; Chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng theo trường hợp thanh toán theo khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí được ghi nhận theo khối lượng công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, tài sản sinh học (trừ cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc được kế toán là TSCĐ), bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

IV.17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

IV.19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.20. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

IV.21. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Điều hành đánh giá hợp lý.

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

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	181.265.693	28.346.170
Tiền gửi không kỳ hạn	447.862.283	912.227.157
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	129.270.262	258.219.635
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Đống Đa	314.927.500	650.484.047
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đông Đô	3.664.521	3.523.475
Cộng	629.127.976	940.573.327

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

V.2. a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
V.2. a.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	21.261.999.281	21.261.999.281	-	20.892.189.051	20.892.189.051	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	21.261.999.281	21.261.999.281	-	20.892.189.051	20.892.189.051	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Đồng Đa	5.101.664.384	5.101.664.384	-	5.073.949.773	5.073.949.773	-
- <i>Gốc tiền gửi</i>	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
- <i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	101.664.384	101.664.384	-	73.949.773	73.949.773	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đồng Đa	16.160.334.897	16.160.334.897	-	15.818.239.278	15.818.239.278	-
- <i>Gốc tiền gửi</i>	15.906.077.889	15.906.077.889	-	15.637.370.393	15.637.370.393	-
- <i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	254.257.008	254.257.008	-	180.868.885	180.868.885	-
Cộng	21.261.999.281	21.261.999.281	-	20.892.189.051	20.892.189.051	-

V.2. a.2. Thuyết minh biến động tăng/giảm trong kỳ

Giá trị đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tăng trong kỳ 369.810.230 VND chủ yếu do các khoản lãi nhập gốc, lãi dự thu từ các hợp đồng tiền gửi tự động tái tục, có kỳ hạn nhận lãi vào quý 3 và quý 4.

V.2. a.3. Thuyết minh rủi ro tín dụng

Công ty có thể chịu rủi ro tín dụng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong trường hợp bên nhận tiền gửi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Ban Điều hành thường xuyên theo dõi tình hình tài chính của các tổ chức phát hành nhằm đánh giá khả năng thu hồi các khoản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi (*)
V.2. b1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	46.740.000.000			
- Công ty Cổ phần Từ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí (1)	16.000.000.000		-	46.740.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng (2)	30.740.000.000		-	16.000.000.000
Cộng	46.740.000.000		-	46.740.000.000

(*) Công ty chưa xác định Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định Giá trị có thể thu hồi.

V.2. b2. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(1) Công ty Cổ phần Từ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí được thành lập và hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102354784 cấp lần đầu ngày 22/08/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp được, được thay đổi lần 17 ngày 11/11/2024, Ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng khu dân cư, đô thị mới, khu du lịch, khu vui chơi giải trí. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Từ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí số tiền 16.000.000.000 VND, tương đương 2,266% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Theo báo cáo tài chính tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Công ty Cổ phần Từ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí có kết quả hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận sau thuế lũy kế dương.

(2) Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng được thành lập và hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh số 0106894004 cấp lần đầu ngày 06/07/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp được thay đổi lần 6 ngày 05/06/2025, ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân sự và dịch vụ giải trí. Trong kỳ Công ty nhận được cổ tức của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng năm 2025 theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 02/2026/QĐ-ĐHCD với số tiền 307.400.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng số tiền 30.740.000.000 VND, tương đương 15,37% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Theo báo cáo tài chính tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng có kết quả hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận sau thuế lũy kế dương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.3. a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	8.206.724.126	(7.285.214.762)	7.548.487.076	(7.285.214.762)
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8	1.690.837.405	(1.690.837.405)	1.690.837.405	(1.690.837.405)
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng quận Long Biên	1.289.373.000	(1.289.373.000)	1.289.373.000	(1.289.373.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Contrexim số 8	942.621.200	(942.621.200)	942.621.200	(942.621.200)
Các khách hàng khác	4.283.892.521	(3.362.383.157)	3.625.655.471	(3.362.383.157)
Cộng	8.206.724.126	(7.285.214.762)	7.548.487.076	(7.285.214.762)

V.3. b. Thuyết minh khác về các khoản phải thu khách hàng

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban điều hành tại ngày lập báo cáo tài chính. Ban điều hành thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

V.4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.4. a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.624.811.375	(354.321.375)	1.624.811.375	(354.321.375)
Công ty Cổ phần HTK Thiên Minh	400.000.000	-	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Thắng Lợi	328.000.000	-	328.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại cơ điện Tân Phú	237.000.000	-	220.843.900	-
Công ty Cổ phần Lâm Viên Việt Nam	211.521.000	(211.521.000)	211.521.000	(211.521.000)
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng và Thương mại An Bình	100.000.000	-	28.706.751	-
Các nhà cung cấp khác	348.290.375	(142.800.375)	435.739.724	(142.800.375)
Cộng	1.624.811.375	(354.321.375)	1.624.811.375	(354.321.375)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.4. b. Thuyết minh khác về các khoản trả trước cho người bán

Ban điều hành đánh giá các khoản trả trước cho người bán có khả năng được thực hiện và quyết toán đầy đủ thông qua việc nhận hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng. Công ty thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng hoàn trả của nhà cung cấp để đánh giá tổn thất phù hợp (nếu có).

Một số khoản trả trước đang trong quá trình thực hiện hợp đồng và sẽ được quyết toán khi nhà cung cấp hoàn thành nghĩa vụ giao hàng/cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận.

Một số khoản trả trước phát sinh từ các năm trước hiện đang trong quá trình đối chiếu và quyết toán với nhà cung cấp.

Công ty đang thực hiện rà soát hồ sơ pháp lý và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng liên quan đến các khoản trả trước tồn đọng.

Một số khoản trả trước cho người bán có dấu hiệu chậm thực hiện hoặc phát sinh rủi ro thu hồi do nhà cung cấp gặp khó khăn tài chính/chậm triển khai dự án. Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành (nếu cần thiết).

V.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
V.5. a. Phải thu khác ngắn hạn	9.941.610.927	(781.016.625)	9.980.793.471	(781.016.625)
Phải thu về cổ phần hóa	203.634.789	-	203.634.789	-
Tạm ứng	322.343.830	-	668.397.510	-
Phải thu khác	9.415.632.308	(781.016.625)	9.108.761.172	(781.016.625)
Phải thu Ban quản lý Dự án (i)	6.095.935.282	-	6.095.935.282	-
Chi phí nhân viên bảo vệ Nhà máy rác (ii)	2.289.197.074	-	2.120.106.388	-
Phải thu từ tạm ứng của CBCNV (iii)	781.016.625	(781.016.625)	781.016.625	(781.016.625)
Thuế GTGT không được khấu trừ	87.728.447	-	87.728.447	-
Phải thu BHXH của người lao động	23.974.430	-	23.974.430	-
Khấu hao điện tích trống tại 88 Láng Hạ (vi)	137.780.450	-	-	-
V.5. b. Phải thu khác dài hạn	21.556.274.213	-	21.469.957.335	-
Công ty CP Phát triển Tài Nguyên Đông Dương (iv)	21.050.429.167	-	21.050.429.167	-
Công ty Cổ phần Sông Hồng (v)	505.845.046	-	419.528.168	-
Cộng	31.497.885.140	(781.016.625)	31.450.750.806	(781.016.625)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

Các khoản thu về tiền lãi

Các khoản phải thu về tiền lãi phát sinh chủ yếu từ tiền gửi có kỳ hạn. Ban Điều hành đánh giá các khoản lãi phải thu có khả năng thu hồi đầy đủ theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Các khoản phải thu khác

(i), (ii): Các chi phí liên quan đến việc thực hiện Dự án trên khu đất tại xã Tà Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội. Trước đó khu đất này thuộc Dự án xây dựng Nhà máy xử lý rác thải do Công ty làm chủ đầu tư. Năm 2013 Thành phố có chủ trương cho nghiên cứu, lập "Dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao". Mọi chi phí phát sinh liên quan sẽ được tập hợp lại và phân bổ cho các bên khi Dự án trên khu đất này được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép triển khai. Ngày 30/5/2026, Ủy ban nhân dân xã Đại Thanh đã ban hành thông báo số 387/TB-UBND về việc thu hồi diện tích đất của dự án nêu trên. Công ty đang phối hợp với các cấp có thẩm quyền để xác định phương án đền bù, hỗ trợ đối với diện tích đất bị thu hồi và các khoản chi phí mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện dự án.

(iii): Đây là các khoản tạm ứng của CBNV đã nghỉ việc. Trong đó:

- Khoản công nợ tạm ứng của ông Phạm Thanh Sơn số tiền 560.340.000 đồng đã phát sinh từ năm 2002 khi ông Cao Văn Sơn (Giám đốc Công ty) ký Hợp đồng mua đất của ông Nguyễn Hữu Bằng qua tạm ứng của ông Phạm Thanh Sơn - nhân viên Công ty. Ông Phạm Thanh Sơn đã nghỉ việc tại Công ty từ năm 2005. Khoản công nợ này đã được bàn giao giữa Giám đốc Công ty Cơ điện công trình (Cao Văn Sơn) và Giám đốc Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình (Nguyễn Quốc Đàm) khi bàn giao chuyển đổi Công ty năm 2005. Tháng 11 năm 2017 ông Nguyễn Quốc Đàm nghỉ hưu, khoản công nợ này vẫn không được giải quyết. Khoản công nợ này hiện khó có khả năng thu hồi.
- Khoản công nợ tạm ứng của ông Nguyễn Tiến Thanh số tiền 83.676.625 đồng đã phát sinh từ năm 2005 khi ông Nguyễn Tiến Thanh là nhân viên Xi nghiệp gạch. Tháng 10 năm 2007, ông Nguyễn Tiến Thanh đã tự nghỉ việc tại Công ty khi bị Công ty kỷ luật vì thu tiền nợ mua gạch của khách hàng nhưng không nộp về Công ty. Khoản công nợ này hiện không có khả năng thu hồi.

(iv) Khoản phải thu theo Hợp đồng liên danh số 08/2011/HĐ-HTĐT ngày 05/4/2011 về hợp tác đầu tư xây dựng, quản lý khai thác và kinh doanh Dự án Tổ hợp Công trình sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tà Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Khoản phải thu này đã được ghi tăng vốn Nhà nước với giá trị tương ứng theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình. Ngày 04/04/2023 Công ty cổ phần Phát triển tài nguyên Đông Dương có văn bản xác nhận ngay khi Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận Dự án, Công ty cổ phần Phát triển tài nguyên Đông Dương được chấp thuận là thành viên cùng tham gia thực hiện Dự án, Công ty cổ phần Phát triển tài nguyên Đông Dương cam kết sẽ thanh toán mọi khoản chi phí như đã thống nhất theo Hợp đồng hợp tác đầu tư.

(v) Khoản trả hộ tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Sông Hồng.

(vi) Chi phí khấu hao phần diện tích còn trống tại Tầng 8, tháp A, tòa nhà tổ hợp Sky Tower, 88 Láng Hạ. Đây là phần diện tích Công ty đã hoán đổi với Công ty CP Sông Hồng, tuy nhiên hiện việc hoán đổi đang được rà soát lại toàn bộ theo Kết luận của UBND Hà Nội (Xem thêm Thuyết minh VIII.1)

Dự phòng

Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khác khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban điều hành tại ngày lập báo cáo tài chính. Ban điều hành thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu khác để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

Chi tiêu	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ
V.6. a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	8.420.552.762	-		8.420.552.762
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	7.285.214.762	-		7.285.214.762
<i>Xi nghiệp xây dựng 60 - Công ty xây lắp 665</i>	472.037.400	-	Trên 3 năm	472.037.400
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 808</i>	628.878.915	-	Trên 3 năm	628.878.915
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Contrexim số 8</i>	942.621.200	-	Trên 3 năm	942.621.200
<i>Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 8</i>	1.690.837.405	-	Trên 3 năm	1.690.837.405
<i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng quận Long Biên</i>	1.289.373.000	-	Trên 3 năm	1.289.373.000
<i>Các đối tượng khác</i>	2.261.466.842	-	Trên 3 năm	2.261.466.842
<i>Trả trước cho người bán</i>	354.321.375	-		354.321.375
<i>Công ty Cổ phần Lâm Viên Việt Nam</i>	211.521.000	-	Trên 3 năm	211.521.000
<i>Công ty Cổ phần GAISEN Việt Nam</i>	50.000.000	-	Trên 3 năm	50.000.000
<i>Công ty TNHH Phát triển thương mại Quang Long</i>	92.800.375	-	Trên 3 năm	92.800.375
<i>Phải thu khác</i>	781.016.625	-		781.016.625
<i>Ông Phạm Thanh Sơn</i>	560.340.000	-	Trên 3 năm	560.340.000
<i>Ông Phạm Minh Nam</i>	137.000.000	-	Trên 3 năm	137.000.000
<i>Ông Nguyễn Tiên Thanh</i>	83.676.625	-	Trên 3 năm	83.676.625
Tổng cộng	8.420.552.762	-		8.420.552.762

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau

- Phải thu của khách hàng ngắn hạn
- Trả trước cho người bán ngắn hạn
- Phải thu khác ngắn hạn

Tổng

01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/06/2026
7.285.214.762	-	-	-	7.285.214.762
354.321.375	-	-	-	354.321.375
781.016.625	-	-	-	781.016.625
8.420.552.762	-	-	-	8.420.552.762

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	138.412.400	-	138.412.400	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	14.342.593	-
Chi phí SXKD dở dang	659.211.088	-	1.072.425.311	-
Sản phẩm	109.995.491	(15.315.491)	109.995.491	(15.315.491)
Hàng hoá	2.200.906.224	(91.760.497)	2.200.906.224	(91.760.497)
Cộng	3.108.525.203	(107.075.988)	3.536.082.019	(107.075.988)

V.7. a. Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng/công trình/sản phẩm trên cơ sở định mức tiêu hao, khối lượng thực tế sử dụng hoặc tiêu thức phân bổ phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty thực hiện phân bổ nguyên liệu, vật liệu trên cơ sở hợp lý và nhất quán giữa các kỳ kế toán, phù hợp với bản chất sử dụng và đặc điểm hoạt động của từng bộ phận/sản phẩm/công trình.

V.7. b. Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu không có khả năng tiêu thụ:

	01/01/2026	30/06/2026
Nguyên liệu, vật liệu	138.412.400	138.412.400
Chi phí SXKD dở dang	602.737.993	602.737.993
Sản phẩm	109.995.491	109.995.491
Hàng hoá	2.200.906.224	2.200.906.224
Cộng	3.052.052.108	3.052.052.108

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty có một số hàng tồn kho chậm luân chuyển chủ yếu do nhu cầu thị trường giảm, thay đổi mẫu mã kỹ thuật và kế hoạch sản xuất kinh doanh thay đổi. Công ty đang thực hiện rà soát, thanh lý hoặc sử dụng thay thế các hàng tồn kho này và đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phù hợp theo quy định hiện hành.

Một số chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn lâu, chưa quyết toán do Công ty gặp vướng mắc với chủ đầu tư trong công tác nghiệm thu, quyết toán. Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này để thực hiện trích lập dự phòng phù hợp (nếu cần thiết).

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15.934.414	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.934.414	-
Cộng	15.934.414	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	62.269.514.534	3.271.455.998	197.916.801	651.085.030	66.389.972.363
Số dư cuối kỳ	62.269.514.534	3.271.455.998	197.916.801	651.085.030	66.389.972.363
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	12.476.201.115	3.271.455.998	165.842.727	-	15.913.499.840
Khấu hao trong kỳ	508.190.478	-	8.018.520	-	516.208.998
Số dư cuối kỳ	12.984.391.593	3.271.455.998	173.861.247	-	16.429.708.838
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	49.793.313.419	-	32.074.074	651.085.030	50.476.472.523
Số dư cuối kỳ	49.285.122.941	-	24.055.554	651.085.030	49.960.263.525

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.410.896.628 đồng

- Trong đó, chi phí giải phóng mặt bằng đã được Sở Tài chính Hà Nội quyết toán là 17.607.916.631 đồng. Đây là tập hợp các chi phí phát sinh liên quan đến việc bồi thường hoa màu cho bà con nông dân và giải phóng mặt bằng khu đất thuộc dự án Xây dựng Nhà máy rác. Hiện dự án Nhà máy rác đã được dừng triển khai theo VB số 756/UBND-KH&ĐT ngày 07/02/2007 của UBND Thành phố Hà Nội và đang trong quá trình đề xuất chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất để lập dự án đầu tư mới theo quy hoạch chung xây dựng của huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt từ ngày 29/6/2009. Do vậy, Công ty không trích khấu hao đối với tài sản này. Ngày 30/5/2026, Ủy ban nhân dân xã Đại Thanh đã ban hành thông báo số 387/TB-UBND về việc thu hồi diện tích đất của dự án nêu trên. Công ty đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để xác định phương án xử lý đối với khoản chi phí giải phóng mặt bằng đã được Sở Tài chính Hà Nội quyết toán nói trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản vô hình của Công ty là giá trị quyền sở hữu 1.000 m2 sàn văn phòng hình thành trong tương lai, giá trị 13.435.977.000 đồng, theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 27/2015/HTKD/CD-ĐXMB&MS ngày 31/3/2015 để thực hiện dự án Khu chức năng hỗn hợp (Khu nhà ở cao tầng kết hợp với dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng và nhà trẻ mẫu giáo) tại phố Sài Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Đây là tài sản Công ty sẽ được quản lý, sử dụng trong tương lai khi thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh và đã được ghi tăng vốn Nhà nước với giá trị tương ứng theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình.

V.11. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
V.11. a. Phải trả người bán ngắn hạn	2.608.038.179	2.871.513.861
Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Cảnh quan Minh Khôi	870.704.852	870.704.852
Công ty TNHH Xuân Vinh	713.021.900	713.021.900
Phải trả các đối tượng khác	1.024.311.427	1.287.787.109
Cộng	2.608.038.179	2.871.513.861

V.12. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
V.12. a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.522.637.087	1.522.637.087
Công ty CP Xây dựng Dịch vụ và Thương mại 68	1.306.547.600	1.306.547.600
Các khoản người mua trả tiền trước khác	216.089.487	216.089.487
Cộng	1.522.637.087	1.522.637.087

V.13. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

V.13. 1. Thuế và các khoản phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	-	86.316.878	86.316.878	-
Tiền thuê đất	-	86.316.878	86.316.878	-
Cộng	-	86.316.878	86.316.878	-

V.13. 2. Thuế và các khoản phải thu

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	173.217.110	-	-	173.217.110
Thuế TNDN nộp thừa	8.183.852	-	-	8.183.852
Thuế TNCN nộp thừa	165.033.258	-	-	165.033.258
Cộng	173.217.110	-	-	173.217.110

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn dự kiến thu hồi hoặc thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật thuế và các thỏa thuận liên quan (nếu có).

Ban Điều hành đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Công ty phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính.

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động duy tu cây cảnh: Không chịu thuế
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động cho thuê bất động sản: 10%
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động sửa chữa công trình, khác: 8%; 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất 15%

Tiền thuê đất: Các nghĩa vụ tài chính về đất bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí, lệ phí liên quan được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật thuế hiện hành.

V.14. Phải trả người lao động	30/06/2026	01/01/2026
Tiền lương tháng 13 phải trả	-	152.900.000
Cộng	-	152.900.000
V.15. Phải trả khác	30/06/2026	01/01/2026
V.15. a. Phải trả khác ngắn hạn	345.050.803	345.050.803
Các khoản phải trả, phải nộp khác	345.050.803	345.050.803
<i>Phải trả thoái thu bảo hiểm</i>	152.470.275	152.470.275
<i>Thuế TNCN nộp thừa</i>	192.580.528	192.580.528
V.15. b. Phải trả khác dài hạn	513.830.400	358.630.400
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	513.830.400	358.630.400
<i>Công ty Cổ phần Giải trí I.Q</i>	265.000.000	59.800.000
<i>Công ty TNHH JECC Việt Nam</i>	66.830.400	66.830.400
<i>Công ty TNHH Bảo hiểm Shinhan Life Việt Nam</i>	90.000.000	90.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	92.000.000	142.000.000
Cộng	858.881.203	703.681.203
V.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Số đầu kỳ	17.378.311	17.378.311
Số cuối kỳ	17.378.311	17.378.311

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Vốn chủ sở hữu

V.17. 1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	186.000.000.000	(23.031.624.645)	162.968.375.355
Lợi nhuận	-	(227.443.568)	(227.443.568)
Số dư cuối kỳ trước	186.000.000.000	(23.259.068.213)	162.740.931.787
Số dư đầu kỳ này	186.000.000.000	(22.795.158.518)	163.204.841.482
Lợi nhuận	-	36.512.298	36.512.298
Số dư cuối kỳ này	186.000.000.000	(22.758.646.220)	163.241.353.780

V.17. 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Vốn góp của Nhà nước	98,9%	183.938.000.000	183.938.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	1,1%	2.062.000.000	2.062.000.000
Cộng	100,00%	186.000.000.000	186.000.000.000

V.17. 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	186.000.000.000	186.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	186.000.000.000	186.000.000.000

V.17. 4. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.600.000	18.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.600.000	18.600.000
Cổ phiếu phổ thông	18.600.000	18.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.600.000	18.600.000
Cổ phiếu phổ thông	18.600.000	18.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

V.18. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

V.18. a. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	743,87 USD	750,47 USD
EUR	235,79 EUR	240,9 EUR

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

VI.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ		1.616.296.842	985.819.671
Cộng		1.616.296.842	985.819.671
VI.2. Giá vốn hàng bán		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		1.195.512.982	503.083.377
Cộng		1.195.512.982	503.083.377
VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn		738.758.986	432.019.547
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền		307.400.000	461.100.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.		-	1.473.024
Cộng		1.046.158.986	894.592.571
VI.4. Chi phí tài chính		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		177.149	-
Cộng		177.149	-
VI.5. Chi phí bán hàng		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên		200.686.053	119.050.946
Chi phí dịch vụ mua ngoài		72.328.688	19.677.998
Cộng		273.014.741	138.728.944
VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý		486.744.352	569.339.751
Chi phí đồ dùng văn phòng		9.205.905	29.103.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định		105.342.926	122.197.612
Thuế, phí và lệ phí		-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài		285.070.018	530.860.013
Chi phí bằng tiền khác		295.875.457	236.411.862
Cộng		1.182.238.658	1.490.912.302

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.7. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Các khoản thu nhập khác	25.000.000	25.000.030
Cộng	25.000.000	25.000.030

VI.8. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Các khoản bị phạt	-	127.898
Các khoản chi phí khác	-	3.319
Cộng	-	131.217

VI.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	333.803.329	29.103.064
Chi phí nhân công	687.430.405	688.390.697
Chi phí khấu hao tài sản cố định	375.755.708	344.137.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	544.687.259	831.681.612
Chi phí khác bằng tiền	295.875.457	239.411.862
Cộng	2.237.552.158	2.132.724.623

VI.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	36.512.298	(227.443.568)
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	(307.222.851)	(462.441.807)
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	177.149	131.217
Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	-	131.217
Lỗi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	177.149	-
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(307.400.000)	(462.573.024)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(307.400.000)	(461.100.000)
Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	-	(1.473.024)
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	(270.710.553)	(689.885.375)
3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(270.710.553)	(689.885.375)
4. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất 15%	-	-
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
6. Tổng chi phí thuế TNDN	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.512.298	(227.443.568)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.512.298	(227.443.568)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.600.000	18.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2	(12)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:		
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	18.600.000	18.600.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.600.000	18.600.000

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Điều hành thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.4. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Điều hành đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ:

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

VIII.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Theo Thông báo số 610/TB-VP của UBND thành phố Hà Nội có đề nghị: Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình, Công ty Cổ phần Sông Hồng rà soát tổng thể việc quản lý, sử dụng tại khu đất số 4 Trần Hưng Đạo với các nội dung: (1) Rà soát lại các thủ tục liên quan đến việc hoán đổi nhà văn phòng với diện tích 1124m² trên diện tích 281 m² đất thuê trả tiền hàng năm tại số 4 Trần Hưng Đạo với Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình và Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình đảm bảo theo quy định của pháp luật. (2) Việc thực hiện các hợp đồng hoán đổi, hợp đồng hợp tác (tiếp tục thực hiện, chấm dứt, thanh lý, các thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên) do nội dung này đã được xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Nhà nước MTV Cơ điện công trình theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình và việc phân định lối đi chung tại khu đất số 4 Trần Hưng Đạo theo kết luận của Thanh tra Thành phố trong trường hợp khu đất 281 m² hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Công ty Cơ điện công trình thực hiện theo Thông báo kết quả của Kiểm toán Nhà nước.

Theo đó Công ty đang tiến hành rà soát lại các thủ tục liên quan đến việc hoán đổi nhà văn phòng với Công ty Cổ phần Sông Hồng để thực hiện cho đúng quy định pháp luật.

VIII.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng đầu năm kể từ ngày 30/06/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.20

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này, gồm có:

- Ông Cao Tiến Dũng: Chủ tịch HĐQT - Phụ trách điều hành
- Ông Trần Minh Cường: Thành viên HĐQT
- Ông Tô Hữu Chung: Thành viên HĐQT
- Ông Trần Minh Đức: Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Minh Giang: Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Ngô Trọng Tuấn: Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Vân Hà: Kế toán trưởng

Ban Điều hành cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

VIII.3. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Phó Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành			353.718.090	245.878.637
Cao Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT - Phụ trách điều hành	Thù lao, lương thưởng	79.351.000	52.977.273
	Thành viên HĐQT			
Trần Minh Cường	kiêm Phó Tổng Giám đốc	Thù lao, lương thưởng	72.804.363	45.913.636
	Thành viên HĐQT			
Tô Hữu Chung	kiêm Phó Tổng Giám đốc	Thù lao, lương thưởng	58.118.181	45.913.636
	Trưởng Ban kiểm soát	Thù lao, lương thưởng	56.761.364	36.784.091
Nguyễn Thị Minh Giang	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao, lương thưởng	39.810.000	30.510.000
	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao, lương thưởng	46.873.182	33.780.001
2. Kế toán trưởng			66.869.454	48.757.090
Nguyễn Thị Vân Hà	Kế toán trưởng	Lương thưởng	66.869.454	48.757.090

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.4. Thông tin so sánh

VIII.4. 1. Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AIS. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AIS.

VIII.4. 2. Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán

2.a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Điều hành đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

2.b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

Trên Báo cáo tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Mã số chỉ tiêu theo TT số 200/2014/TT-BTC	01/01/2026	Mã số chỉ tiêu theo TT số 99/2025/TT-BTC	01/01/2026 Số trình bày lại
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	20.637.370.393	123	20.892.189.051
Phải thu ngắn hạn khác	136	10.235.612.129	135	9.980.793.471
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(8.420.552.762)	136	(8.420.552.762)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(107.075.988)	142	(107.075.988)
Thuế GTGT được khấu trừ	152	182.020.407	162	182.020.407
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	173.217.110	163	173.217.110
Phải thu dài hạn khác	216	21.469.957.335	215	21.469.957.335
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	46.740.000.000	263	46.740.000.000
Phải trả người lao động	314	152.900.000	315	152.900.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	345.050.803	320	345.050.803
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	17.378.311	323	17.378.311
Phải trả dài hạn khác	337	358.630.400	338	358.630.400
Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	421	(22.795.158.518)	420	(22.795.158.518)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	(23.031.624.645)	420a	(23.031.624.645)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	236.466.127	420b	236.466.127

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2.b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới (tiếp theo)

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số chỉ tiêu theo TT số 200/2014/TT-BTC	6 tháng đầu năm 2025	Mã số chỉ tiêu theo TT số 99/2025/TT- BTC	6 tháng đầu năm 2025 Số trình bày lại
Doanh thu hoạt động tài chính	21	894.592.571	22	894.592.571
Chi phí tài chính	22	-	23	-

VIII.5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị







Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà

Cao Tiến Dũng