CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC
DN: c=VN, l=TPHCM, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305128163
Date: 2026.10.28 12:31:18 +07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐIỆN LỰC

Cho quý 03/2026 kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính : VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**825,263,405,939**	**848,131,703,330**
			-	
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	01	**106,350,690**	**863,371,127**
111	Tiền		**106,350,690**	863,371,127
112	Các khoản tương đương tiền		-	
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**728,334,905,255**	**766,668,321,321**
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		**796,312,950,911**	796,312,950,911
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)		(67,978,045,656)	(29,644,629,590)
125	Đầu tư ngắn hạn khác		-	-
126	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)		-	
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**72,324,354,309**	**39,783,154,438**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	02	**39,860,784,662**	9,245,583,859
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	03	**25,770,455,879**	25,750,795,468
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		**10,000,000**	
134	Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	
135	Phải thu ngắn hạn khác	05	**124,388,256,576**	122,491,917,919
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		**(137,849,677,605)**	(137,849,677,605)
137	Tài sản thiếu chờ xử lý		**20,144,534,797**	**20,144,534,797**
			-	
140	**Hàng tồn kho**	06	**15,760,513,212**	**29,004,465,788**
141	Hàng tồn kho		**15,760,513,212**	29,004,465,788
142	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	
			-	
160	**Tài sản ngắn hạn khác**		**8,737,282,473**	**11,812,390,656**
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		-	973,148
162	Thuế GTGT được khấu trừ		**8,218,576,458**	10,292,711,493
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	**518,706,015**	1,518,706,015
164	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	
165	Tài sản ngắn hạn khác		-	
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**311,387,847,138**	**312,948,177,111**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**92,064,845,364**	**92,064,845,364**
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu dài hạn khác	05	**92,064,845,364**	**92,064,845,364**
216	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	
			-	
220	**Tài sản cố định**		**49,359,646,523**	**50,542,367,060**
221	Tài sản cố định hữu hình	08	**6,757,670,694**	**6,991,337,316**
222	- Nguyên giá		**18,864,769,981**	**18,864,769,981**
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		**(12,107,099,287)**	**(11,873,432,665)**

224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	09	**42,601,975,829**	**43,551,029,744**
228	- Nguyên giá		**56,374,580,642**	56,374,580,642
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		**(13,772,604,813)**	(12,823,550,898)
240	**Bất động sản đầu tư**	**10**	**12,689,400,917**	**13,067,010,353**
241	- Nguyên giá		**23,545,360,562**	23,545,360,562
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		**(10,855,959,645)**	(10,478,350,209)
250	**Tài sản dở dang dài hạn**	**07**	**154,273,954,334**	**154,273,954,334**
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		**154,273,954,334**	154,273,954,334
260	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**3,000,000,000**	**3,000,000,000**
261	Đầu tư vào công ty con			
262	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**3,000,000,000**	**3,000,000,000**
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		-	-
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
266	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)		-	
270	**Tài sản dài hạn khác**		-	
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	-	
272	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
273	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
274	Tài sản dài hạn khác		-	-
			-	
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1,136,651,253,077**	**1,161,079,880,441**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30.09.2026 VND	01.01.2026 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**921,256,757,392**	**914,387,988,801**
310	**Nợ ngắn hạn**		**849,736,329,279**	**842,867,560,688**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	**8,230,238,405**	7,517,099,289
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	**30,169,628,095**	28,844,983,478
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận		**7,272,534,318**	7,289,582,418
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	**24,388,997,495**	27,881,984,940
315	Phải trả người lao động		**2,381,099,313**	2,499,734,080
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	**81,364,480,408**	79,423,614,906
317	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	
318	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn		-	
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	-	
320	Phải trả ngắn hạn khác	18	**599,646,553,488**	593,069,163,820
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	**96,073,856,167**	96,132,456,167
322	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		**208,941,590**	208,941,590
324	Quỹ bình ổn giá		-	
325	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	
			-	
330	**Nợ dài hạn**		**71,520,428,113**	**71,520,428,113**
331	Phải trả người bán dài hạn		-	
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn		-	
334	Chi phí phải trả dài hạn		-	
335	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	
336	Phải trả nội bộ dài hạn		-	
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	18	-	
338	Phải trả dài hạn khác			
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		**71,520,428,113**	71,520,428,113
340	Trái phiếu chuyển đổi		-	
341	Cổ phiếu ưu đãi		-	
342	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	
343	Dự phòng phải trả dài hạn		-	
344	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	
			-	
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**19**	**215,394,495,685**	**246,691,891,640**
411	Vốn góp của chủ sở hữu		**454,071,610,000**	**454,071,610,000**
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		**454,071,610,000**	*454,071,610,000*
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn		**1,000,000,000**	1,000,000,000
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	
415	Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		-	

416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	
418	Quỹ đầu tư phát triển	**2,773,035,995**	2,773,035,995
419	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**(242,450,150,310)**	*(211,152,754,355)*
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	**(211,152,754,355)**	*(86,643,854,937)*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*	**(31,297,395,955)**	(124,508,899,418)
		-	
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**1,136,651,253,077**	**1,161,079,880,441**
		-	-

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lã Thị Vương Quý	Hoàng Huy Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 03 năm 2026

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 03.2026	Quý 03.2025	Lũy kế đến quý 03/2026	Lũy kế đến quý 03.2025
01	1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	3,423,511,718	2,840,925,186	33,200,427,255	3,420,948,041
02	2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	3,094,000	-
10	3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	03	3,423,511,718	2,840,925,186	33,197,333,255	3,420,948,041
11	4	Giá vốn hàng bán	04	1,958,112,021	3,130,036,213	16,464,035,673	4,147,985,120
20	5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1,465,399,697	(289,111,027)	16,733,297,582	(727,037,079)
21	6	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-		-	
22	7	Doanh thu hoạt động tài chính	05	9,792,958	25,476	677,878,752	653,182,388
23	8	Chi phí tài chính	06	-	-	40,278,457,626	70,513,132,239
24		*- Trong đó: Chi phí đi vay*		-	-	1,945,041,560	64,584,206,321
25	9	Chi phí bán hàng	07	-	-	-	-
26	10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	08	1,040,080,922	1,282,133,712	3,441,803,121	3,985,970,115
30	11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		435,111,733	(1,571,219,263)	(26,309,084,413)	(74,572,957,045)
31	12	Thu nhập khác	09	-	-	32,000	3,168,448
32	13	Chi phí khác	10	20,127	249,644	2,966,012,746	3,866,747,527
40	14	Lợi nhuận khác		(20,127)	(249,644)	(2,965,980,746)	(3,863,579,079)
50	15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		435,091,606	(1,571,468,907)	(29,275,065,159)	(78,436,536,124)
51	16	Chi phí thuế TNDN hiện hành		-	-	2,022,330,796	191,739,104
52	17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		435,091,606	(1,571,468,907)	(31,297,395,955)	(78,628,275,228)

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lã Thị Vương Quý	Hoàng Huy Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		4,320,864,906	4,646,235,132
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2,187,081,897)	(3,588,429,014)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(150,836,690)	(641,138,834)
4. Chi phí đi vay đã trả	04			(69,472)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		46,798,614,018	5,918,145,222
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(49,480,116,529)	(6,057,840,752)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		(698,556,192)	276,902,282
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***			
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(58,600,000)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		(58,600,000)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		(757,156,192)	276,902,282
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		863,371,127	278,523,477
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		135,755	175,617
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**VIII**	**106,350,690**	**555,601,376**

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng	**Giám đốc**
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lã Thị Vương Quý	*Hoàng Huy Hùng*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2026

(Thuyết minh này là bộ phận không tách rời và được đọc chung với các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực có tên giao dịch là Electricity Investment-Service Trade Joint Stock Company và tên viết tắt là ECInvest được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 ngày 30 tháng 7 năm 2007 và thay đổi lần thứ 9 vào ngày 02 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 4 Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ đăng ký của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007426 được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 30/06/2009 là 841.000.000.000 VND. Vốn thực góp được phản ánh trong khoản mục Vốn đầu tư của chủ sở hữu - Mã số 411 tại thời điểm 30/09/2026 là 454.071.610.000 VND tương đương với 45.407.161 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, khách sạn và dịch vụ lữ hành.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn tại trụ sở);
- Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; tư vấn đấu thầu;
- Cho thuê văn phòng, kho bãi. Kinh doanh dịch vụ vui chơi (không hoạt động tại trụ sở)
- Đại lý bảo hiểm, đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý bán vé máy bay;
- Bán buôn sắt, thép, kim loại khác (trừ mua bán vàng miếng);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Bán buôn khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường : Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính : Không

6. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Số 4, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản; Cho thuê xe du lịch.
Khách sạn Du lịch Điện lực	Số 5/11, Nguyễn Siêu, phường Sài Gòn, TP. HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	Số 147 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Sàn Giao dịch BĐS Ngôi nhà Tương Lai	Số 25 - 25A Tăng Bạt Hổ, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Hà Nội	Số 89 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội	Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Điện Lực - Chi nhánh Ninh Thuận	142/2/7 Trịnh Hoài Đức, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa	Hoạt động theo ủy quyền của Doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP TMDV Xuất Nhập Khẩu và Du lịch Cuộc sống Việt	Tầng 2, Tòa nhà BTJ, 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh	Du lịch, đại lý vé máy bay, tàu lửa, booking phòng

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính :

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC và 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và 202/2014/TT-BTCngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính riêng của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp qui định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền : không áp dụng

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền :

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

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính :

Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn : tiền gửi có kỳ hạn <12 tháng và các khoản cho vay.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, trích lập dự phòng với tỷ lệ :
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Thời gian khấu hao được tính như sau:

+ Máy móc thiết bị	08 - 10 năm
+ Phương tiện vận tải	07 - 10 năm

b. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định thuê tài chính

- Tài sản cố định thuê tài chính: Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Bất động sản đầu tư được tính trích khấu hao như tài sản cố định của công ty.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh :

a. Đối với BBC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn kinh doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

b. Đối với BBC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BBC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BBC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BBC. Tỷ lệ phân chia kết quả hợp tác kinh doanh được quy định trong từng hợp đồng cụ thể sau khi các bên thực hiện nghĩa vụ của BBC với Ngân sách Nhà nước.

10. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại : không phát sinh

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm : Chi phí trước hoạt động; Công cụ dụng cụ, chi phí sử dụng cho nhiều chu kỳ kinh doanh.
- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác
+ Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
+ Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Công ty không đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Công ty không ghi nhận nợ phải trả thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;
+ Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;
+ Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Tại công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu.

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ đánh giá lại tài sản.

c. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái:

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư).

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong công ty năm 2016 được thực hiện theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài Chính ban hành.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu :

a. Doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

+ Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua.
+ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
+ Công ty thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
+ Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
+ Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Công ty không phát sinh doanh thu hợp đồng xây dựng.

20. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm theo nguyên tắc :

+ Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ này.

+ Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ sau.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

+ Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
+ Chi phí cho vay và đi vay vốn;
+ Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
+ Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

23. 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 bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của công ty.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

25. Người có liên quan

Người có liên quan là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:

- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
- Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;

- Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
- Người quản lý doanh nghiệp;
- Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
- Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp
- Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và h khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
- Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thâu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ.

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

+ Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
+ Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

+ Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
+ Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại (nếu có) được phân loại là nợ dài hạn.

ĐVT : VND

Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

Tiền và các khoản tương đương tiền :	**30.09.2026**	**01.01.2026**
Tiền mặt tại quỹ (*)	16,526,163	127,371,777
Tiền gửi ngân hàng (**)	89,824,527	735,999,350
Các khoản tương đương tiền (***)	-	
Tổng	**106,350,690**	**863,371,127**

Phải thu của khách hàng	**30.09.2026**	**01.01.2026**
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình 585	*534,620,500*	*534,620,500*
Công Ty Cổ Phần Giải Pháp Thanh Toán Điện Lực Và Viễn Thông	*3,323,576,876*	*3,323,576,876*
Công Ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	*1,210,222,008*	*1,210,222,008*
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ TMDV Hòa Bình	*183,681,415*	*183,681,415*
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp Thuận Phát	*277,242,655*	*290,462,159*
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	*262,538,340*	*262,538,340*
Công ty Nhiệt Điện Duyên Hải		*535,824,000*
Công ty TNHH Khách Sạn Đại Nam Sài Gòn	*2,270,000,003*	*900,000,000*
Công ty CP Thuỷ Điện Thác Mơ	*254,880,000*	
Công ty truyền tải điện 2- CN Tổng Công ty truyền tải điện Quốc Gia	*316,688,400*	
Cty Nhiệt điện Cần Thơ - CN Tổng cty Phát điện 2-Cty TNHH MTV	*611,216,400*	
Công ty CP Thủy điện Sông Ba Hạ	*198,240,000*	
Đào Hải Mạnh	*28,400,000,000*	
Các đối tượng khác	*2,017,878,065*	*2,004,658,561*
Tổng	**39,860,784,662**	**9,245,583,859**

Trả trước cho người bán	**30.09.2026**	**01.01.2026**
Ngắn hạn		
Huỳnh Phước Gia	2,000,000,000	2,000,000,000
Ban Quản lý Dự án Điện lực Miền Nam	611,748,436	611,748,436
Công ty TNHH Thương Mại Thiết Kế & Xây Dựng Đất Vàng	500,000,000	500,000,000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Công Nghiệp và Đô Thị Việt Nam	425,000,000	425,000,000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Phú Lợi	16,790,610,574	16,790,610,574
Công ty Cổ phần CMA Việt Nam (phí nhập khẩu)	1,400,202,492	1,400,202,492
Công ty Cổ phần Hàng không Lữ hành Việt Nam-Viettravel	13,698,453	57,923,149
Công ty Cổ phần Du Lịch Mekong Leisure	3,186,719,121	3,186,719,121
Các đối tượng khác	842,476,803	778,591,696
Tổng	**25,770,455,879**	**25,750,795,468**

Tạm ứng chi phí quản lý dự án - Dự án Khu nhà vườn Cồn Khương và Dự án Khách sạn tỉnh Ninh Thuận

ĐVT : VND

4. Các khoản đầu tư tài chính

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30.09.2026		01.01.2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
Trái phiếu				
Các khoản đầu tư khác	***796,312,950,911***	***796,312,950,911***	***796,312,950,911***	***796,312,950,911***
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Điện lực và Viễn Thông	796,312,950,911	796,312,950,911	796,312,950,911	796,312,950,911
Cộng	**796,312,950,911**	**796,312,950,911**	**796,312,950,911**	**796,312,950,911**

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30.09.2026			01.01.2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con						
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện lực Việt Nam (sở hữu 2% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết 17,4% vốn thực góp)	3,000,000,000		3,000,000,000	3,000,000,000		3,000,000,000
Cộng	**3,000,000,000**		**3,000,000,000**	**3,000,000,000**	**-**	**3,000,000,000**

ĐVT : VND

5. Phải thu khác

Khoản mục	30.09.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a.1. Ngắn hạn	***124,388,256,576***	-	***122,491,917,919***	-
- Tạm ứng	23,860,576,236		22,487,758,236	
- Ký cược, ký quỹ	449,540,000		192,500,000	
- Phải thu khác (*)	100,076,355,340		99,805,541,883	
- Phải thu BHXH	1,785,000			
- Phải trả khác			6,117,800	
b. Dài hạn (**)	***92,064,845,364***	-	***92,064,845,364***	-
- Ký cược, ký quỹ	102,512,000		102,512,000	
- Phải thu khác (**)	91,962,333,364		91,962,333,364	
Tổng	**216,453,101,940**	-	**214,556,763,283**	-

(*) Chi tiết phải thu khác ngắn hạn bao gồm :

Tại ngày:	30.09.2026	*01/01/2026*
Ông Trương Văn Huy	1,000,000,000	1,000,000,000
Công ty TNHH TMDV PTN	4,667,424,865	4,667,424,865
Công ty TNHH Nam Long	628,037,690	628,037,690
Công ty CP Giải pháp thanh toán điện lực và Viễn Thông (Ecpay)	77,672,326,974	77,672,326,974
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội	5,509,726,027	5,509,726,027
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	84,742,120	155,119,383
Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Thịnh Phát	267,142,466	267,142,466
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Điện lực Hà nội	6,499,630,000	6,499,630,000
Phải thu chi phí quỹ bảo trì	2,736,303,277	2,736,303,277
Các khoản phải thu khác	1,011,021,921	669,831,201
Cộng	**100,076,355,340**	**99,805,541,883**

**) Chi tiết phải thu khác dài hạn bao gồm :

Tại ngày:	30.09.2026	*01/01/2026*	
Ban Quản lý kinh tế Phú Quốc	12,772,280,000	12,772,280,000	
HTX Nuôi trồng thủy sản Hà Quang	29,308,601,421	29,308,601,421	
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	45,131,451,943	45,131,451,943	
Công ty CP Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Đại Sảnh	750,000,000	750,000,000	
HTX Nông nghiệp Bến Thành	1,000,000,000	1,000,000,000	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Tiến Hiệp Phát	3,000,000,000	3,000,000,000	
Cộng	**91,962,333,364**	**91,962,333,364**	-

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

	30.09.2026		01/01/2026	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho		20,144,534,797		20,144,534,797
Cộng		**20,144,534,797**		**20,144,534,797**

7 Hàng tồn kho

Khoản mục	30.09.2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-		-	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở	-		-	
- Hàng hóa				
- Hàng hóa bất động sản	15,760,513,212		29,004,465,788	
Tổng	**15,760,513,212**	-	**29,004,465,788**	-

(*) Dự án Chung cư cao tầng An Dương Vương Điện lực. Tại thời điểm 30/09/2026 tồn kho: 6 căn hộ và 1 sàn thương mại

8 Tài sản dở dang dài hạn

Khoản mục	30.09.2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
b. Xây dựng cơ bản dở dang				
- Xây dựng cơ bản	154,273,954,334	154,273,954,334	154,273,954,334	154,273,954,334
- Sửa chữa	-	-	-	
Cộng	**154,273,954,334**	**154,273,954,334**	**154,273,954,334**	**154,273,954,334**

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Tại ngày:	*30.09.2026*	*01/01/2026*
- Dự án Cồn Khương	31,182,268,473	31,182,268,473
- Dự án Bãi Thơm-Phú Quốc	1,609,760,572	1,609,760,572
- Dự án KSĐL Đà Lạt- Lâm Đồng	183,523,176	183,523,176
- Dự án làng vườn và du lịch sinh thái huyện Củ Chi (13ha)	5,640,301,337	5,640,301,337
- Dự án làng nghề hoa- cây cảnh-cá kiểng huyện Củ Chi (36 ha)	2,988,269,091	2,988,269,091
- Dự án khách sạn Điện Lực Phan Rang-Ninh Thuận	23,593,070,522	23,596,270,522
- Nhà máy điện mặt trời xã Cam Phước Tây-Nha Trang	376,471,081	376,471,081
- Nhà máy điện mặt trời xã Phước Hữu-tỉnh Ninh Thuận	19,546,639	19,546,639
- Dự án Thiên Đường nước Cần Thơ	20,123,036,686	20,119,836,686
- Cải tạo nâng cấp Khách sạn Vũng Tàu	68,557,706,757	68,557,706,757
Cộng	*154,273,954,334*	*154,273,954,334*

ĐVT : VND

8. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	*15,577,774,510*	*535,988,000*	*2,273,209,832*	*477,797,639*	*18,864,769,981*
- Mua trong năm		-			
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	*15,577,774,510*	*535,988,000*	*2,273,209,832*	*477,797,639*	*18,864,769,981*
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	*8,586,437,194*	*535,988,000*	*2,273,209,832*	*477,797,639*	*11,873,432,665*
- Khấu hao trong kỳ	233,666,622				233,666,622
- Tăng khác					-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	*8,820,103,816*	*535,988,000*	*2,273,209,832*	*477,797,639*	*12,107,099,287*
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	*6,991,337,316*	-		-	*6,991,337,316*
- Tại ngày cuối năm	*6,757,670,694*	-	-	-	*6,757,670,694*

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng :3.286.995.471 đ
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý : 0
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm	***55,888,730,642***	-	-	***485,850,000***	***56,374,580,642***
- Mua trong năm				-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp					-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
- Tăng khác	-				-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	***55,888,730,642***	-	-	***485,850,000***	***56,374,580,642***
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	***12,337,700,898***	-	-	***485,850,000***	***12,823,550,898***
- Khấu hao trong năm	949,053,915				949,053,915
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	***13,286,754,813***	-	-	***485,850,000***	***13,772,604,813***
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm	***43,551,029,744***	-	-	-	***43,551,029,744***
- Tại ngày cuối năm	***42,601,975,829***	-	-	-	***42,601,975,829***

- Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dung đất tại số 147-Phan Chu Trinh-P.2-TP.Vũng Tàu đã thế chấp làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Giải pháp thanh toán Điện lực và Viễn Thông.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 407.100.000 đ
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác : không

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá bất động sản đầu tư	**23,545,360,562**	-	-	**23,545,360,562**
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà	9,561,124,108			9,561,124,108
- Nhà và quyền sử dụng đất	13,984,236,454			13,984,236,454
- Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị hao mòn lũy kế	**10,478,350,209**	**377,609,436**	-	**10,855,959,645**
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà	7,271,998,741	224,113,887		7,496,112,628
- Nhà và quyền sử dụng đất	3,206,351,468	153,495,549		3,359,847,017
- Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	**13,067,010,353**			**12,689,400,917**
- Quyền sử dụng đất	-			-
- Nhà	2,289,125,367			2,065,011,480
- Nhà và quyền sử dụng đất	10,777,884,986			10,624,389,437
- Cơ sở hạ tầng	-			-

- Giá trị còn lại cuối quý của bất động sản đầu đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 25-25A Tăng Bạt Hổ-Q.Bình Thạnh đã thế chấp làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

11. Chi phí trả trước

	30.09.2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	-	*973,148*
b. Dài hạn	-	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	-
Tổng	-	**973,148**

ĐVT : VND

12. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30.09.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	***96,073,856,167***	***96,073,856,167***	***96,132,456,167***	***96,132,456,167***
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	48,690,090,000	48,690,090,000	48,690,090,000	48,690,090,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội Sở (2)	31,757,366,167	31,757,366,167	31,757,366,167	31,757,366,167
Ngân hàng Nông nghiệp-PTNT Chi nhánh 11 (3)	15,626,400,000	15,626,400,000	15,685,000,000	15,685,000,000
b. Vay dài hạn	**71,520,428,113**	**71,520,428,113**	**71,520,428,113**	**71,520,428,113**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-CN Bắc Sài Gòn (4)	71,520,428,113	71,520,428,113	71,520,428,113	71,520,428,113
Cộng	**167,594,284,280**	**167,594,284,280**	**167,652,884,280**	**167,652,884,280**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số CBSG.HDTD.26210920 ngày 24/09/2020 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 225.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

(2)Hợp đồng tín dụng số 26/2020/HĐTDHMDP-PN ngày 08/10/2020
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Hội sở
- Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 đến 2021;

31/8/2020 với các điều
- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 VND;

ĐVT : VND

13. Phải trả người bán

Khoản mục	30.09.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Tổng Công ty Xây Dựng số 1	536,731,647	536,731,647	536,731,647	536,731,647
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị điện Hà Nội	2,613,560,773	2,613,560,773	2,613,560,773	2,613,560,773
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	1,304,251,300	1,304,251,300	1,304,301,300	1,304,301,300
Công ty TNHH Đầu tư NN Thuận Phát	565,800,000	565,800,000	565,800,000	565,800,000
Công ty TNHH DVDL Ngôi nhà Phương Nam	141,282,989	141,282,989	141,282,989	141,282,989
Công ty CP Du Lịch VietNamTourist	515,310,000	515,310,000	515,310,000	515,310,000
Công ty TNHH MTV TM và DL Sài gòn Sông bé	128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000
Công ty TNHH Du lịch & sự kiện Thế Kỷ Mới	752,636,000	752,636,000		
Các đối tượng khác	1,672,665,696	1,672,665,696	1,712,112,580	1,712,112,580
Tổng	**8,230,238,405**	**8,230,238,405**	**7,517,099,289**	**7,517,099,289**

14. Người mua trả tiền trước

Khoản mục	30.09.2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Sản xuất thương mại Phú Lợi	4,570,760,002	4,570,760,002	4,570,760,002	4,570,760,002
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ PTN	282,542,392	282,542,392	282,542,392	282,542,392
Công ty TNHH Mạnh Điền Phú Quốc	780,000,000	780,000,000	780,000,000	780,000,000
Khách hàng mua căn hộ Peridot	3,985,865,200	3,985,865,200	3,242,140,083	3,242,140,083
Công ty CP Công nghệ và Thiết bị Điện Hà Nội	19,759,200,000	19,759,200,000	19,759,200,000	19,759,200,000
Công ty Thuỷ Điện Đa Nhim Hàm Thuận Đa Mi	602,377,020	602,377,020		
Trả trước cho các đối tượng khác	188,883,481	188,883,481	210,341,001	210,341,001
Tổng	**30,169,628,095**	**30,169,628,095**	**28,844,983,478**	**28,844,983,478**

15 . Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Tại ngày	30.09.2026	01.01.2026
Chi cổ tức năm 2010	805,773,038	810,846,638
Chi cổ tức năm 2016	6,466,761,280	6,478,735,780
Cộng	**7,272,534,318**	**7,289,582,418**

16 . Thuế và các khoản phải nộp

ĐVT : VND

a. Phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30.09.2026
- Thuế Giá trị gia tăng	124,207,222	2,734,152,096	2,811,845,139	53,635,487
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	402,715,152	2,022,330,796	2,022,330,796	-
- Thuế thu nhập cá nhân	225,639,383	13,441,276	24,743,151	214,337,508
- Tiền thuê đất	23,313,070,501	10,692,387	2,674,256,122	19,649,506,766
- Thuế môn bài	-			-
- Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	3,816,352,682	2,002,515,174	1,347,350,122	4,471,517,734
Cộng	**27,881,984,940**	**6,783,131,729**	**8,880,525,330**	**24,388,997,495**

b. Phải thu	01/01/2026	Tăng	Giảm	30.09.2026
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	516,650,927			516,650,927
- Thuế thu nhập cá nhân	2,055,088			2,055,088
- Tiền thuê đất + Thuế sử dụng đất	1,000,000,000		1,000,000,000	-
Cộng	**1,518,706,015**	**-**	**1,000,000,000**	**518,706,015**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

ĐVT : VND

17 . Chi phí phải trả	30.09.2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	*81,364,480,408*	*79,423,614,906*
- Trích trước chi phí lãi vay	81,364,480,408	79,419,438,848
Chi phí khác		4,176,058
b. Dài hạn	-	-
Tổng	**81,364,480,408**	**79,423,614,906**

18 . Doanh thu chưa thực hiện	30.09.2026	01/01/2026
Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản	-	-
Tổng	-	-

19 . Các khoản phải trả phải nộp khác	30.09.2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	82,664,440	93,667,940
- BHXH, BHYT, BHTN	37,000,320	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,041,000,000	1,041,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	598,485,888,728	591,934,495,880
Tổng	**599,646,553,488**	**593,069,163,820**

(*) Các khoản phải trả phải nộp khác bao gồm :

Tại ngày	30.09.2026	01/01/2026
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn	46,971,350,815	46,971,350,815
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Thuận Phát	434,727,296,294	434,727,296,294
Cổ đông góp vốn đợt 3 và 4	4,819,995,690	4,819,995,690
Tạm giữ 2% phí bảo trì căn hộ Peridot do khách hàng nộp	2,682,749,864	2,682,749,864
Tổng Công ty TNHH Miền Nam-TNHH	3,101,855,215	3,101,855,215
Ông Trần Ngọc Thắng	2,650,000,000	2,650,000,000
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	10,636,870,672	10,636,870,672
Công ty TNHH Đầu Tư Công Nghệ TMDV Hòa Bình	42,299,692,798	42,299,692,798
Thù lao HĐQT	4,479,999,854	4,299,999,872
Khách lẻ	36,450,000,000	36,450,000,000
Vũ Xuân Lai	50,000,000	1,110,000,000
Đào Hải Mạnh	7,000,000,000	
Thuế TP Hồ Chí Minh	760,818,180	
Các khoản phải trả phải nộp khác	1,855,259,346	2,184,684,660
Cộng	**598,485,888,728**	**591,934,495,880**

ĐVT : VND

20 . Vốn chủ sở hữu

20.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lãi chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	***454,071,610,000***	***1,000,000,000***	***2,773,035,995***	-	***(86,643,854,937)***	***371,200,791,058***
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước						
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước					(124,508,899,418)	(124,508,899,418)
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm trước / Số dư đầu năm nay	454,071,610,000	***1,000,000,000***	***2,773,035,995***	-	(211,152,754,355)	***246,691,891,640***
- Tăng vốn trong kỳ báo cáo						-
- Lãi trong trong kỳ báo cáo					(31,297,395,955)	(31,297,395,955)
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong kỳ báo cáo						-
- Lỗ trong kỳ báo cáo						
- Phân phối lợi nhuận trong năm nay						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ báo cáo	***454,071,610,000***	***1,000,000,000***	***2,773,035,995***	-	(242,450,150,310)	***215,394,495,685***

ĐVT : VND

20.2 Chi tiết vốn chủ sở hữu	30.09.2026	01/01/2026
- Vốn góp của Công ty Mẹ		
- Vốn góp của chủ sở hữu (*)	841,000,000,000	841,000,000,000
- Vốn góp của các đối tượng khác		
Tổng	**841,000,000,000**	**841,000,000,000**

(*) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu :		
Công ty Cổ phần Giải pháp Đầu tư Thái Sơn (20,29%)	91,217,640,000	91,217,640,000
Công ty CP Công nghệ và Thiết Bị Điện Hà Nội (33.03%)	150,000,000,000	150,000,000,000
Các cổ đông khác	212,853,970,000	212,853,970,000
Cộng	**454,071,610,000**	**454,071,610,000**

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	30.09.2026	01/01/2026
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	454,071,610,000	454,071,610,000
+ Vốn góp đầu năm	454,071,610,000	454,071,610,000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	454,071,610,000	454,071,610,000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

20.4 Cổ phiếu	*30.09.2026*	*01/01/2026*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84,100,000	84,100,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	45,407,161	45,407,161
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	45,407,161	45,407,161

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND / cổ phần

:1 . Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Nợ khó đòi đã xử lý	*30.09.2026*	*01/01/2026*
- Nguyễn Duy Phương	66,000,000	66,000,000
- Đỗ Minh Sơn	10,000,000	10,000,000
- Nguyễn Văn Đầu	9,232,003	9,232,003
- Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Trà Khúc	4,000,000	4,000,000
- Điện lực Hóc Môn	6,971,538	6,971,538
- Đối tượng khác	9,018,708	9,018,708
Cộng	**105,222,249**	**105,222,249**

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Lũy kế đến quý 3.2026**	**Lũy kế đến quý 3.2025**
- Doanh thu bán hàng hóa	26,083,900,991	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7,116,526,264	3,420,948,041
Tổng	**33,200,427,255**	**3,420,948,041**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Lũy kế đến quý 3.2026**	**Lũy kế đến quý 3.2025**
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	3,094,000	-
Tổng	**3,094,000**	**-**

3 Giá vốn hàng bán	**Lũy kế đến quý 3.2026**	**Lũy kế đến quý 3.2025**
- Giá vốn bán hàng hóa	13,240,858,576	
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3,223,177,097	4,147,985,120
Tổng	**16,464,035,673**	**4,147,985,120**

4 Doanh thu hoạt động tài chính	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	677,178,146	653,182,388
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
- Lãi chênh lệch tỷ giá	700,606	
Tổng	**677,878,752**	**653,182,388**

5 Chi phí tài chính	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
- Chi phí lãi vay	1,945,041,560	64,584,206,321
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	38,333,416,066	5,928,925,918
- Lỗ chênh lệch tỷ giá		
Tổng	**40,278,457,626**	**70,513,132,239**

6. Chi phí bán hàng	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Tổng	-	-

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
Chi phí nhân viên quản lý	1,258,988,378	1,352,021,646
Chi phí vật liệu quản lý	22,143,220	29,831,191
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,102,549,464	1,102,549,464
Thuế, phí và lệ phí	10,692,387	30,943,604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191,543,919	164,548,866
Chi phí dự phòng		
Chi phí bằng tiền khác	855,885,753	1,306,075,344
Tổng	**3,441,803,121**	**3,985,970,115**

8. Thu nhập khác	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
- Thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ		
- Phạt vi phạm hợp đồng		
- Chiết khấu doanh số, hoa hồng nhận được		
- Các khoản khác	32,000	3,168,448
Tổng	**32,000**	**3,168,448**

9. Chi phí khác	Lũy kế đến quý 3.2026	Lũy kế đến quý 3.2025
- Giá trị còn lại tài sản cố định và chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		
- Bồi thường do vi phạm hợp đồng		
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính	2,962,819,295	
- Các khoản khác	3,193,451	3,866,747,527
Tổng	**2,966,012,746**	**3,866,747,527**

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Lã Thị Vương Quý	Hoàng Huy Hùng