CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102681319, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-11-13 14:37:30
Foxit Reader Version: 9.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Số: 87 /2026/CBTT-KOS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:
- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- **Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.**

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Kosy**

- Mã chứng khoán: KOS
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- Email: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Ngày 30/10/2026, Công ty Cổ phần Kosy đã thực hiện CBTT BCTC hợp nhất Quý III năm 2026. Tuy nhiên, do sơ suất trong quá trình soạn thảo dẫn đến nội dung công bố thông tin tại mục "Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất" chưa chính xác. Công ty xin đính chính lại nội dung CBTT trên BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2026 như sau:

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết quý này năm nay	
		Trước thay đổi	Sau thay đổi
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**362,628,799,118**	**828,323,364,637**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**362,628,799,118**	**828,323,364,637**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**305,118,893,240**	**702,681,112,580**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**57,509,905,878**	**125,642,252,057**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	4,281,300,402	6,718,776,759
23	6. Chi phí tài chính	42,732,803,276	75,773,280,276
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*42,440,530,549*	*69,358,637,845*
26	7. Chi phí bán hàng	1,220,133,220	4,871,164,977
27	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	14,720,782,126	22,586,470,261
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**3,117,487,658**	**29,130,113,302**
31	10. Thu nhập khác	1,818,181,818	1,818,181,818
32	11. Chi phí khác	275,229,106	5,662,648,002
40	**12. Lợi nhuận khác**	**1,542,952,712**	**(3,844,466,184)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**4,660,440,370**	**25,285,647,118**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,623,832,119	9,624,447,100
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**3,036,608,251**	**15,661,200,018**
61	**16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**	**3,072,052,948**	**15,696,644,715**

62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(35,444,697)	(35,444,697)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.19	72.51
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	14.19	72.51

Việc đính chính này không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu và các nội dung khác trong BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2026 đã công bố ngày 30/10/2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/11/2026 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder category/cong-ty-co-phan-kosy/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III.2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY GROUP
M.S.D.N - 0102681319

CHỦ TỊCH HĐQT
Tiến sĩ. Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Quý III năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	05 - 26

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.595.565.544.084**	**3.366.126.458.536**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**5.436.765.674**	**1.428.534.566**
111	1. Tiền		5.436.765.674	1.428.534.566
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**20.223.402.245**	**37.038.722.781**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		20.223.402.245	37.038.722.781
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**707.128.932.056**	**731.305.093.738**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	119.636.134.744	158.043.875.881
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	456.928.477.656	453.603.981.539
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	130.564.319.656	119.657.236.318
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**2.851.316.171.210**	**2.582.599.441.384**
141	1. Hàng tồn kho		2.851.316.171.210	2.582.599.441.384
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**11.460.272.899**	**13.754.666.067**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	8	797.036.756	2.072.343.588
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	10.663.236.143	10.956.788.974
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	725.533.505
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.498.163.858.505**	**1.500.222.562.367**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**40.000.000**	**40.000.000**
215	1. Phải thu dài hạn khác		40.000.000	40.000.000
220	**II. Tài sản cố định**	**10**	**975.402.238.437**	**1.013.768.752.437**
221	1. Tài sản cố định hữu hình		975.402.238.437	1.013.768.752.437
222	*- Nguyên giá*		*1.227.123.284.566*	1.243.453.164.566
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(251.721.046.129)*	(229.684.412.129)
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**68.909.472.850**	**10.328.951.354**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		68.909.472.850	10.328.951.354
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**340.555.644.799**	**340.555.644.799**
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		340.530.400.000	340.530.400.000
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(74.755.201)	(74.755.201)
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		100.000.000	100.000.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**113.256.502.419**	**135.529.213.777**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	8	24.699.503.305	34.117.166.405
275	2. Lợi thế thương mại		88.556.999.114	101.412.047.372
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.093.729.402.589**	**4.866.349.020.903**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.740.619.930.444**	**2.528.646.633.702**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.621.005.884.430**	**1.494.630.226.346**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	131.710.806.436	133.453.243.485
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	126.465.881.228	18.675.588.044
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	200.833.220.806	109.370.075.413
315	4. Phải trả người lao động		12.013.156.951	3.805.271.878
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	206.893.138.993	152.871.284.198
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	83.754.195.184	34.273.776.473
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	859.335.484.832	1.042.180.986.855
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.119.614.046.014**	**1.034.016.407.356**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		16.897.609.795	17.440.786.156
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	1.102.716.436.219	1.016.575.621.200
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.353.109.472.145**	**2.337.702.387.201**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	18	**2.353.109.472.145**	**2.337.702.387.201**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.164.813.350.000*	2.164.813.350.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		180.811.349.238	165.367.037.557
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*165.115.537.557*	*146.420.651.003*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*15.695.811.681*	*18.946.386.554*
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		*7.484.772.907*	7.521.999.644
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.093.729.402.589**	**4.866.349.020.903**

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế đến hết quý này năm nay	Lũy kế đến hết quý này năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**19**	**105.666.522.778**	**351.764.590.970**	**828.323.364.637**	**1.014.557.535.639**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**105.666.522.778**	**351.764.590.970**	**828.323.364.637**	**1.014.557.535.639**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**20**	**76.035.030.268**	**309.005.012.329**	**702.681.112.580**	**891.782.146.945**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**29.631.492.510**	**42.759.578.641**	**125.642.252.057**	**122.775.388.694**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	2.049.608.431	2.918.857.606	6.718.776.759	6.978.132.556
23	6. Chi phí tài chính	22	22.290.469.217	24.018.295.345	75.773.280.276	73.029.824.369
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*21.998.196.490*	*22.827.995.345*	69.358.637.845	70.083.366.386
26	7. Chi phí bán hàng	23	1.060.533.220	158.950.500	4.871.164.977	1.353.307.384
27	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	6.940.341.809	8.407.265.330	22.586.470.261	26.706.101.250
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.389.756.695**	**13.093.925.072**	**29.130.113.302**	**28.664.288.247**
31	10. Thu nhập khác	25	-	90.909.091	1.818.181.818	92.779.410
32	11. Chi phí khác	26	201.682.382	44.810.277	5.662.648.002	4.183.285.213
40	**12. Lợi nhuận khác**		**(201.682.382)**	**46.098.814**	**(3.844.466.184)**	**(4.090.505.803)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.188.074.313**	**13.140.023.886**	**25.285.647.118**	**24.573.782.444**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	890.867.540	1.961.025.347	9.624.447.100	6.432.504.605
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**297.206.773**	**11.178.998.539**	**15.661.200.018**	**18.141.277.839**
61	**16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**275.242.923**	**11.013.010.935**	**15.698.426.755**	**17.947.214.098**
62	**17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**21.963.850**	**165.987.604**	**(37.226.737)**	**194.063.741**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**1,27**	**50,87**	**72,52**	**82,90**
71	**19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**1,27**	**50,87**	**72,52**	**82,90**

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		**25.285.647.118**	**24.573.782.444**
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		23.279.531.250	48.365.496.655
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.381.749.342)	(6.978.132.556)
06	- Chi phí lãi vay		139.324.024.954	70.078.686.458
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***185.507.453.980***	***136.039.833.001***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		24.789.386.889	113.835.300.123
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(262.216.729.826)	(63.074.391.916)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		318.140.700.234	(15.264.662.688)
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ		10.692.969.932	(35.210.878.713)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(135.829.807.242)	(64.682.056.611)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(541.130.736)	(19.573.596.911)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***140.542.843.231***	***52.069.546.285***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(58.580.521.496)	(3.430.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài		(2.000.000.000)	90.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.361.925.000)	(72.361.818.591)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		33.787.000.000	26.000.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.755.915.135	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.569.606.242	6.167.988.760
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(39.829.925.119)***	***(43.532.920.740)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu đi vay		1.019.670.773.664	865.961.323.686
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.116.375.460.668)	(911.206.781.363)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(96.704.687.004)***	***(45.245.457.677)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**4.008.231.108**	**(36.708.832.132)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.428.534.566**	**41.750.550.309**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**5.436.765.674**	**5.041.718.177**

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần KOSY được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 20 ngày 15/01/2026

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 79 người

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: 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; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- 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 (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác);
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;Xây dựng công trình công ích khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện; Xây dựng công trình đường sắt;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ; Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loai, chi tiết: Bán buôn quặng kim loại, bán buôn sắt thép, bán buôn kim loại khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sỹ;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt, chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình, dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ chăm sóc, duy trì cảnh quan, chi tiết: Trồng cây, chăm sóc và duy trì công viên, vườn hoa và các khu công cộng khác.
- Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện	Tổ 3, P.Quyết Tiến, TP. Lai Châu, tỉnh Lai Châu	98%	Sản xuất điện

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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 của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con:

- Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm;
- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ;
- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn;
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kế*t mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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.

2.8 . Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc 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 (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-04 năm
- Các tài sản khác	03 năm

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý

2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.12 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.13 . 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". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng/giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

2.16 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

2.17 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.18 . 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 đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành/ hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN 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 TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Chính sách ưu đãi thuế

Công ty đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

Văn bản	Tóm tắt các ưu đãi thuế
Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013	Thuế suất thuế TNDN 10% trong vòng 15 năm; được miễn 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.095.095.970	684.794.771
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.341.669.704	743.739.795
	5.436.765.674	**1.428.534.566**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) 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
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**20.223.402.245**	**20.223.402.245**	**37.038.722.781**	**37.038.722.781**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	20.223.402.245	20.223.402.245	37.038.722.781	37.038.722.781
Dài hạn	**100.000.000**	**100.000.000**	**100.000.000**	**100.000.000**
Trái phiếu	-	-	-	-
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (2)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
	20.323.402.245	**20.323.402.245**	**37.138.722.781**	**37.138.722.781**

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 3,3 - 4,4%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,5%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Bảo Việt- CN Sở giao dịch, kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,9%/năm.

(2) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam bao gồm:

+) Số lượng trái phiếu: 100 trái phiếu; mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 24/12/2020; kỳ hạn trái phiếu: 7 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần.

+) Số lượng trái phiếu: 2000 trái phiếu; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 30/12/2022; kỳ hạn trái phiếu: 8 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	**340.530.400.000**		**(74.755.201)**	**340.530.400.000**	**-**	**(74.755.201)**
- Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000		-	221.324.400.000		-
- Công ty CP QL và VH lưới điện 110KV Lai Châu (2)	8.206.000.000		(74.755.201)	8.206.000.000		(74.755.201)
- Công ty cổ phần đầu tư thủy điện HPL (3)	111.000.000.000			111.000.000.000		
	340.530.400.000	**-**	**(74.755.201)**	**340.530.400.000**	**-**	**(74.755.201)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2024 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2024 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2024 ở Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 31/12/2024, công ty đang hoạt động bình thường.

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-
b) Phải thu khách hàng ngắn hạn	**119.636.134.744**	**158.043.875.881**
- Công ty TNHH TM - XD Đại Phát	2.867.313.624	9.597.730.632
- Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	9.465.837.867	12.029.624.940
- Các khách hàng khác	107.302.983.253	136.416.520.309
	119.636.134.744	**158.043.875.881**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan		
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
b) Bên khác		
- Công ty cổ phần xây dựng Kscons	105.424.615.725	110.442.200.345
- Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam	11.123.822.000	60.764.984.686
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	43.093.144.423	53.093.144.423
- Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	66.471.747.648	66.471.747.648
- Các đối tượng khác	155.566.047.859	87.582.804.436
	456.928.477.656	**453.603.981.539**

7 . PHẢI THU KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	10.308.192.548	-	1.451.792.379	-
+ *Ông Nguyễn Văn Bộ*	*172.159.280*		*24.188.668*	
+ *Các đối tượng khác*	*10.136.033.268*		*1.427.603.711*	
- Phải thu khác	120.073.170.008	-	117.770.986.839	-
+ *Công ty TNHH Thông Ngân (1)*	*31.416.921.000*		*31.416.921.000*	
+ *Ông Nguyễn Đức Trang (2)*	*84.382.651.273*		*84.382.651.273*	
+ *Các đối tượng khác*	*4.273.597.735*		*1.971.414.566*	
- Thù lao HĐQT,BKS		-	251.500.000	-
	130.564.319.656	-	**119.657.236.318**	-

7.2 Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
	40.000.000	-	**40.000.000**	-

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 06/11/2020 về dự án khu nhà ở Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình.

(2) Khoản chi phí GPMB đã chi trả cho các hộ dân đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu sang công ty

8 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**797.036.756**	-	**2.072.343.588**	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	178.674.670	-	1.657.584.119	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	108.911.761	-	330.554.024	-
- Kinh phí GPMB	*38.558.755*	-	38.558.755	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	470.891.570	-	45.646.690	-
Dài hạn	**24.699.503.305**	-	**34.117.166.405**	-
- Gói thầu thi công đường vận hành, thanh thải	24.699.503.305	-	34.117.166.405	-
- Các khoản khác	-	-		-
	25.496.540.061	-	**36.189.509.993**	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**2.831.041.282.010**	-	**2.582.599.441.384**	-
+ Dự án Kosy Sông Công	142.466.830.841	-	113.573.737.400	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	439.680.467.294	-	426.862.291.352	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	72.490.573.033	-	72.490.573.033	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	272.344.481.137	-	287.771.865.754	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	502.863.012.005	-	463.505.291.958	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	81.772.632.446	-	80.185.488.628	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	882.357.967.238	-	945.926.989.448	-
+ Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	376.917.243.585	-	144.253.831.869	-
+ Các dự án khác	60.148.074.431	-	48.029.371.942	-
Giá mua hàng hóa	**20.274.889.200**		-	
	2.851.316.171.210	-	**2.582.599.441.384**	-

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	885.548.961.344	319.576.924.967	37.610.108.001	717.170.254	1.243.453.164.566
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(16.329.880.000)	-	(16.329.880.000)
Số dư cuối kỳ	**885.548.961.344**	**319.576.924.967**	**21.280.228.001**	**717.170.254**	**1.227.123.284.566**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(118.808.680.804)	(78.624.202.426)	(31.646.589.758)	(604.939.141)	(229.684.412.129)
- Khấu hao trong kỳ	(22.567.460.859)	(14.880.033.747)	(836.834.391)	(82.185.003)	(38.366.514.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(16.329.880.000)	-	(16.329.880.000)
Số dư cuối kỳ	**(141.376.141.663)**	**(93.504.236.173)**	**(16.153.544.149)**	**(687.124.144)**	**(251.721.046.129)**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	766.740.280.540	240.952.722.541	5.963.518.243	112.231.113	1.013.768.752.437
Tại ngày cuối kỳ	**744.172.819.681**	**226.072.688.794**	**5.126.683.852**	**30.046.110**	**975.402.238.437**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 975.372.192.328 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 12.410.102.727 VND

11 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2026	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	171.400.643.443	171.400.643.443
Số dư cuối kỳ	**171.400.643.443**	**171.400.643.443**
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu kỳ	69.988.596.071	69.988.596.071
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	12.855.048.258	12.855.048.258
Số dư cuối kỳ	**82.843.644.329**	**82.843.644.329**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	101.412.047.372	101.412.047.372
Tại ngày cuối kỳ	**88.556.999.114**	**88.556.999.114**

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong năm		30/09/2026	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	*584.266.448.967*	*584.266.448.967*	*723.075.450.923*	*756.639.506.545*	*550.702.393.345*	*550.702.393.345*
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	*100.250.000.000*	*100.250.000.000*	*135.448.347.260*	*145.277.695.468*	*90.420.651.792*	*90.420.651.792*
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	*29.969.000.000*	*29.969.000.000*	*37.910.602.202*	*38.590.602.202*	*29.289.000.000*	*29.289.000.000*
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	*58.354.234.370*	*58.354.234.370*	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	*120.000.000.000*	*120.000.000.000*	*170.181.666.018*	*170.508.815.250*	*119.672.850.768*	*119.672.850.768*
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở	*132.941.902.858*	*132.941.902.858*	*152.029.113.971*	*153.612.342.858*	*131.358.673.971*	*131.358.673.971*
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	*100.000.000.000*	*100.000.000.000*	*89.679.015.170*	*99.892.057.327*	*89.786.957.843*	*89.786.957.843*
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	*57.800.000.000*	*57.800.000.000*	*46.469.682.387*	*90.403.759.070*	*13.865.923.317*	*13.865.923.317*
+ Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á- CN Thăng Long	-	-	*30.000.000.000*	-	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
+ Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển- CN Hà Nội	-	-	*3.000.000.000*	-	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*
+ Các cá nhân khác	*13.305.546.109*	*13.305.546.109*	*2.789.545*	-	*13.308.335.654*	*13.308.335.654*
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	*457.914.537.888*	*457.914.537.888*	*210.454.507.722*	*359.735.954.123*	*308.633.091.487*	*308.633.091.487*
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	*341.301.757.930*	*341.301.757.930*	*197.756.507.025*	*302.295.178.126*	*236.763.086.829*	*236.763.086.829*
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	*732.293.637*	*732.293.637*	-	-	*732.293.637*	*732.293.637*
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	*838.485.618*	*838.485.618*	-	-	*838.485.618*	*838.485.618*
+ Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	*392.000.004*	*392.000.004*	*196.000.002*	*242.870.001*	*345.130.005*	*345.130.005*
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long	*10.450.000.699*	*10.450.000.699*	*12.502.000.695*	*2.051.999.996*	*20.900.001.398*	*20.900.001.398*
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)	*104.200.000.000*	*104.200.000.000*	-	*55.145.906.000*	*49.054.094.000*	*49.054.094.000*
	1.042.180.986.855	**1.042.180.986.855**	**933.529.958.645**	**1.116.375.460.668**	**859.335.484.832**	**859.335.484.832**
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	*296.581.394.723*	*296.581.394.723*	-	*197.756.507.025*	*98.824.887.698*	*98.824.887.698*
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc	-	-	*40.508.233.550*	-	*40.508.233.550*	*40.508.233.550*
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	*244.185.187.497*	-	*274.185.187.497*	*274.185.187.497*
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long	*31.349.999.301*	*31.349.999.301*	*(536.464.336)*	*12.502.000.695*	*18.311.534.270*	*18.311.534.270*
+ Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	*2.221.333.328*	*2.221.333.328*	-	*196.000.002*	*2.025.333.326*	*2.025.333.326*
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	*249.994.000*	*249.994.000*	-	*125.000.984*	*124.993.016*	*124.993.016*
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu	*656.172.899.848*	*656.172.899.848*	-	-	*656.172.899.848*	*656.172.899.848*
+ Các cá nhân khác	-	-	*12.563.367.014*	-	*12.563.367.014*	*12.563.367.014*
	1.016.575.621.200	**1.016.575.621.200**	**296.720.323.725**	**210.579.508.706**	**1.102.716.436.219**	**1.102.716.436.219**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-	-	-
b) Bên khác	**131.710.806.436**	**131.710.806.436**	**133.453.243.485**	**133.453.243.485**
- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển năng lượng GIAVICO	582.037.268	582.037.268	11.442.037.268	11.442.037.268
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	17.282.441.558	17.282.441.558	48.170.914.038	48.170.914.038
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công Ty Cổ Phần SSD Việt Nam	1.899.219.629	1.899.219.629	1.899.219.629	1.899.219.629
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000
- Các đối tượng khác	103.896.400.055	103.896.400.055	63.890.364.624	63.890.364.624
	131.710.806.436	**131.710.806.436**	**133.453.243.485**	**133.453.243.485**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-	-	-
b) Bên khác	**126.465.881.228**	**126.465.881.228**	**18.675.588.044**	**18.675.588.044**
- Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Ninh Mạnh Dũng	4.233.532.329	4.233.532.329	6.073.185.668	6.073.185.668
- Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Các đối tượng khác	112.233.282.062	112.233.282.062	2.603.335.539	2.603.335.539
	126.465.881.228	**126.465.881.129**	**18.675.588.044**	**18.675.588.044**

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	23.802.590.990	16.466.373.537	16.606.007.190		23.662.957.337
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	725.533.505	11.307.852.998	8.898.913.595	541.130.736	-	19.665.635.857
Thuế thu nhập cá nhân	-	754.319.603	(4.256.283)	467.385.573	-	282.677.747
Thuế tài nguyên	-	479.593.633	8.634.966.590	6.215.451.594	-	2.899.108.629
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	72.128.045.625	330.524.511.548	249.861.593.769	-	152.790.963.404
Thuế khác	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	897.672.564	2.820.776.400	2.186.571.132	-	1.531.877.832
	725.533.505	**109.370.075.413**	**367.341.285.387**	**275.878.139.994**	**-**	**200.833.220.806**

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	15.692.368.139	1.878.140.382
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	187.997.472.710	145.661.708.776
Trích trước giá trị thi công hoàn thành nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2	2.302.454.924	2.302.454.924
Chi phí phải trả khác	900.843.220	3.028.980.116
	206.893.138.993	**152.871.284.198**

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	1.429.579.520	339.381.945
Bảo hiểm y tế	194.700.965	28.889.100
Bảo hiểm thất nghiệp	104.594.154	12.715.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.065.405.483	12.332.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.779.097.852	21.379.767.135
- *Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh*	*17.837.454.824*	*17.837.454.824*
- *Công ty CP phát triển thủy điện 86*	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
- *Phải trả khác*	*49.941.643.028*	*1.542.312.311*
	83.754.195.184	**34.273.776.473**

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ trước	**2.164.813.350.000**	**146.420.651.003**	**7.401.386.144**	**2.318.635.387.147**
Tăng vốn trong kỳ trước	-		-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	18.946.386.554	120.613.500	19.067.000.054
Số dư cuối kỳ trước	**2.164.813.350.000**	**165.367.037.557**	**7.521.999.644**	**2.337.702.387.201**
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	15.695.811.681	(37.226.737)	15.658.584.944
Giảm khác	-	(251.500.000)	-	(251.500.000)
Số dư cuối kỳ này	**2.164.813.350.000**	**180.811.349.238**	**7.484.772.907**	**2.353.109.472.145**

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

	Quý III năm 2026	**Quý III năm 2025**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	VND	VND
- Vốn góp đầu kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi		

c) Cổ phiếu

	30/09/2026	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	216.481.335	216.481.335
- *Cổ phiếu phổ thông*	*216.481.335*	*216.481.335*
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
- *Cổ phiếu phổ thông*	*216.481.335*	*216.481.335*

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

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	41.731.929.711	280.904.938.864
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31.079.264.436	26.072.454.315
Doanh thu dịch vụ	32.855.328.631	44.787.197.791
	105.666.522.778	**351.764.590.970**

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	40.718.006.840	270.308.851.548
Giá vốn kinh doanh BĐS	16.943.331.024	15.249.914.976
Giá vốn cung cấp dịch vụ	18.373.692.404	23.446.245.805
	76.035.030.268	**309.005.012.329**

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.049.608.431	2.918.857.606
	2.049.608.431	**2.918.857.606**

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	21.998.196.490	22.827.995.345
Chi phí tài chính khác	292.272.727	1.190.300.000
	22.290.469.217	**24.018.295.345**

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	159.690.000	158.950.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	900.843.220	-
	1.060.533.220	**158.950.500**

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.351.025.693	1.566.984.617
Chi phí khấu hao tài sản cố định	242.212.731	302.780.913
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.062.087.299	2.252.483.714
Phân bổ lợi thế thương mại	4.285.016.086	4.285.016.086
	6.940.341.809	**8.407.265.330**

25 . THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	90.909.091
	-	**90.909.091**

26 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Các khoản bị phạt, chậm nộp	201.682.382	44.810.277
	201.682.382	**44.810.277**

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	890.867.540	1.961.025.347
	890.867.540	**1.961.025.347**

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có Tổng Giám đốc là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty CP Kosy

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư cuối kỳ

	Tên giao dịch	30/09/2026	01/01/2026
Tạm ứng cho người bán		VND	VND
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Tạm ứng dịch vụ	249.100.001	249.100.001

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	136.890.000	136.890.000
2	Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng Thành viên HĐQT	88.890.000	88.890.000
3	Ông Đỗ Quốc Việt	kiêm Phó Tổng Giám đốc	178.830.000	178.740.000
			404.610.000	**404.520.000**

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
			VND	VND
1	Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	3.000.000	3.000.000
2	Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	3.000.000	3.000.000
3	Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	6.000.000	6.000.000
			12.000.000	**12.000.000**

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	121.811.539	123.375.000
2	Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	153.239.999	153.180.000
3	Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	115.341.759	152.729.998
4	Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	138.360.000	138.210.000
5	Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	123.330.000	123.240.000
			652.083.297	**690.734.998**

28 Số liệu so sánh:

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025, từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 do công ty lập và báo cáo hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY .

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường