

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

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

Số: 114/TB-CĐCT
V/v: Công bố BCTC
quý 3 năm 2026

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ
PHẦN CƠ ĐIỆN
CÔNG TRÌNH

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ
ĐIỆN CÔNG TRÌNH
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG
TRÌNH, OID.2.5.2.39.2=39332225, 100.1.1=114/ST:
0100106190
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-13 13:56:33
Font Reader Version: 10.0.0

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

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

- Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Cơ điện công trình**
 - Mã chứng khoán: **MES**
 - Địa chỉ: Tầng 8, tháp A tòa nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, P. Láng, TP. Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ: 024 39331768/39332225 - Fax: 024 39332225
 - Email: mescjsc@gmail.com Website: mesc.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC quý 3 năm 2026

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 12/10/2026 tại đường dẫn: <http://mesc.com.vn>



Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3 năm 2026
- Văn bản giải trình LNST thay đổi trên 10% so với quý 3 năm 2025 và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ.



CHỦ TỊCH HĐQT
Bao Tiến Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH
Tầng 8, tháp A, tòa nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, Phường Láng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ III NĂM 2026

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2026 đến ngày 30/9/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/7/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Dư cuối kỳ	Dư đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.720.738.509	36.350.545.086
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		343.422.722	940.573.327
1. Tiền	111	V.1	343.422.722	940.573.327
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	21.505.540.910	20.637.370.393
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.505.540.910	20.637.370.393
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.574.627.225	10.988.357.818
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.348.438.942	7.548.487.076
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.624.811.375	1.624.811.375
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.7	10.021.929.670	10.235.612.129
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V3 V4	(8.420.552.762)	(8.420.552.762)
IV. Hàng tồn kho	140	V.10	3.014.884.785	3.429.006.031
1. Hàng tồn kho	141		3.121.960.773	3.536.082.019
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(107.075.988)	(107.075.988)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		282.262.867	355.237.517
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.24	109.045.757	182.020.407
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.24	173.217.110	173.217.110
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		131.434.410.239	132.122.406.858
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21.556.274.213	21.469.957.335
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.7	21.556.274.213	21.469.957.335
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		63.138.136.026	63.912.449.523
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.13	49.702.159.026	50.476.472.523
- Nguyên giá	222		66.389.972.363	66.389.972.363
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.687.813.337)	(15.913.499.840)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.15	13.435.977.000	13.435.977.000
- Nguyên giá	228		13.435.977.000	13.435.977.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V	46.740.000.000	46.740.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		46.740.000.000	46.740.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG TÀI SẢN (100+200)	280		168.155.148.748	168.472.951.944

(Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 22 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Từ ngày 01/7/2026 đến ngày 30/9/2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Dư cuối kỳ	Dư đầu kỳ
C NỢ PHẢI TRẢ	300		5.051.930.354	5.268.110.462
I. Nợ ngắn hạn	310		4.538.099.954	4.909.480.062
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.21	2.653.033.753	2.871.513.861
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.22	1.522.637.087	1.522.637.087
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.24	-	-
5. Phải trả người lao động	315	V.25	-	152.900.000
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.29	-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.30	345.050.803	345.050.803
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.34	17.378.311	17.378.311
II. Nợ dài hạn	330		513.830.400	358.630.400
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.26	-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.30	513.830.400	358.630.400
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.38	163.103.218.394	163.204.841.482
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		186.000.000.000	186.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		186.000.000.000	186.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(22.896.781.606)	(22.795.158.518)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(22.758.646.220)	(22.795.158.518)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(138.135.386)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		168.155.148.748	168.472.951.944

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Người lập

Kế toán trưởng







Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà

Cao Tiến Dũng

(Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 22 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Tầng 8, tháp A, tòa nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Hà Nội

MẪU SỐ B 02 - DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này		Lũy kế	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	597.592.440	444.282.691	2.213.889.282	1.430.102.362
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10	VI.3	597.592.440	444.282.691	2.213.889.282	1.430.102.362
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	505.048.690	296.752.222	1.700.561.672	799.835.599
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		92.543.750	147.530.469	513.327.610	630.266.763
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	421.444.684	237.540.504	1.467.603.670	1.132.133.075
8. Chi phí hoạt động tài chính	23	VI.6	-	-	177.149	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	145.041.853	113.947.939	418.056.594	252.676.883
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	507.081.967	547.853.542	1.689.320.625	2.038.765.844
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(138.135.386)	(276.730.508)	(126.623.088)	(529.042.889)
12. Thu nhập khác	31	VI.9	-	4.006	25.000.000	25.004.036
13. Chi phí khác	32	VI.10	-	-	-	131.217
14. Lợi nhuận khác	40		-	4.006	25.000.000	24.872.819
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(138.135.386)	(276.726.502)	(101.623.088)	(504.170.070)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.13	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(138.135.386)	(276.726.502)	(101.623.088)	(504.170.070)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(7,4)	(14,9)	(5,5)	(27,1)

Ghi chú : Kỳ hoạt động đầu tiên của công ty Cổ phần bắt đầu từ ngày 04/04/2016

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Kế toán trưởng



Người lập

Handwritten signature of Nguyễn Thị Vân Hà

Nguyễn Thị Vân Hà

Trần Phương Lan

(Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 22 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(101.623.088)	(504.170.070)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		774.313.497	848.031.858
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.467.603.670)	(237.540.504)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(794.913.261)	106.321.284
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(599.611.635)	(143.342.587)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		414.121.246	(3.654.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(216.180.108)	(347.193.024)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.24	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.196.583.758)	(387.868.327)
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		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(868.170.517)	571.218.292
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 các đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.467.603.670	237.540.504
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		599.433.153	808.758.796
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(597.150.605)	420.890.469
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		940.573.327	874.199.042
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	343.422.722	1.295.089.511

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà



Trần Phương Lan

Nguyễn Thị Vân Hà

Cao Tiến Dũng

(Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 22 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cơ điện công trình (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Cơ điện công trình theo Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 18/03/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106190 ngày 04/04/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0100106190 thay đổi lần thứ 12 ngày 19/10/2022 thì vốn điều lệ của Công ty là **186.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn UPCOM với mã chứng khoán là MES.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, xây dựng và dịch vụ thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình công ích;
 - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Trồng, chăm sóc, ương cây, bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị;
 - Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Lắp đặt hệ thống điện; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng;
 - Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
 - Hoàn thiện công trình xây dựng;
 - Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
 - Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
 - Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp. Chi tiết: Dịch vụ công ích trực tiếp phục vụ cộng đồng khu đô thị như quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường sinh thái; Quản lý công viên, cây xanh; Chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; Quản lý chung cư; Quản lý, vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị;
- (Đối với ngành, nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh sau khi có đủ điều kiện pháp luật quy định và phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động)/.

Trụ sở công ty:

Tầng 8, Tháp A, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower, số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

6 Cấu trúc doanh nghiệp Danh sách các công ty góp vốn đầu tư

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Bất động sản Sài Đồng	Phố Sài Đồng, Phường Phúc Lợi, Hà Nội	15,37%	15,37%
Công ty CP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí	Xã Tứ Hiệp - Thanh Trì - Hà Nội	2,266%	2,266%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cơ điện công trình (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Cơ điện công trình theo Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 18/03/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106190 ngày 04/04/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0100106190 thay đổi lần thứ 11 ngày 15/11/2018 thì vốn điều lệ của Công ty là **186.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn UPCOM với mã chứng khoán là MES.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, xây dựng và dịch vụ thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình công ích;
 - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi tiết: Trồng, chăm sóc, ương cây, bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị;
 - Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Lắp đặt hệ thống điện; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng;
 - Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
 - Hoàn thiện công trình xây dựng;
 - Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
 - Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
 - Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp. Chi tiết: Dịch vụ công ích trực tiếp phục vụ công cộng khu đô thị như quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường sinh thái; Quản lý công viên, cây xanh; Chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; Quản lý chung cư; Quản lý, vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị;
- (Đối với ngành, nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh sau khi có đủ điều kiện pháp luật quy định và phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động)./.

Trụ sở công ty:

Tầng 8, Tháp A, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower, số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

6. Cấu trúc doanh nghiệp Danh sách các công ty góp vốn đầu tư

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Bất động sản Sài Đồng	Phố Sài Đồng, Phường Phúc Lợi, Hà Nội	15,37%	15,37%
Công ty CP Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí	Xã Tứ Hiệp - Thanh Trì - Hà Nội	2,266%	2,266%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính quý III năm 2026 được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/7/2026 đến ngày 30/9/2026.

Kỳ hoạt động tại ngày 04/04/2016 đến ngày 31/12/2016, là kỳ hoạt động đầu tiên khi Công ty chính thức chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV sang Công ty Cổ phần.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 của Bộ Tài chính và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

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

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

Trong đó:

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày phát sinh hoạt động tiền gửi.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào Công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào tuổi nợ và đánh giá rủi ro thu hồi của từng khoản nợ cụ thể. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

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

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

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc (*)	05 - 50
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
TSCĐ khác (**)	Không tính khấu hao

(*) Tài sản cố định thuộc nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc không trích khấu hao là "Chi phí Giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng Dự án Nhà máy xử lý rác thải" có giá trị 17.607.916.631 đồng. Đây là các chi phí phát sinh liên quan đến việc bồi thường hoa màu cho bà con nông dân và giải phóng mặt bằng khu đất thuộc Dự án Xây dựng Nhà máy xử lý rác thải. Các chi phí này đã được Nhà nước quyết toán và được bàn giao cho Công ty quản lý cùng với khu đất Dự án. Đây là tài sản được Nhà nước giao quản lý và hiện đang không phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, Công ty không trích khấu hao đối với tài sản này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(**) Tài sản cố định khác là "Cây lâu năm tại Nhà máy xử lý rác thải" của Công ty khi tiến hành Cổ phần hóa Doanh nghiệp đã được định giá là 651.085.030 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế các cây này đều không còn giá trị nên Công ty không tiến hành trích khấu hao đối với các tài sản này.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

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

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Công ty CP Cơ điện công trình ký Hợp đồng liên danh số 08/2011/HĐ-HTKD ngày 05/04/2011 với Công ty CP Phát triển tài nguyên Đông Dương về việc góp vốn đầu tư xây dựng Dự án tại khu đất có diện tích 149.566 m2 thuộc xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội. Trước đó, khu đất này do Công ty TNHH MTV Cơ điện công trình - nay là Công ty CP Cơ điện công trình được UBND Thành phố Hà Nội giao làm chủ đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý rác thải cho thành phố, nhưng đến nay việc xây dựng Nhà máy xử lý rác thải tại đây là không còn phù hợp. UBND Thành phố Hà Nội đã có chủ trương cho phép Công ty nghiên cứu đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang dự án mới phù hợp với quy hoạch. Theo Hợp đồng liên danh này, Công ty CP Phát triển tài nguyên Đông Dương góp 49% tổng vốn đầu tư. Phần vốn góp 51% tổng vốn đầu tư của Dự án bao gồm vốn góp của Công ty và vốn của các đối tác khác do Công ty huy động, trực tiếp ký kết. Khoản lợi nhuận làm cơ sở để tính lợi tức là khoản lợi nhuận mà Dự án có được, trừ đi các khoản nộp nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định hiện hành và chi phí hợp lý khác (nếu có). Các Bên được hưởng lợi tức theo tỷ lệ góp vốn trong Hợp đồng. Trên thực tế, đến thời điểm 30/09/2017, Công ty CP Phát triển tài nguyên Đông Dương chưa thực hiện việc góp vốn đầu tư dự án. Giá trị khoản vốn góp tương đương với 49% của Công ty này là 21.050.429.167 đồng được Công ty ghi nhận là khoản phải thu dài hạn khác tương ứng với phần vốn góp Chủ sở hữu được phê duyệt theo Quyết định Cổ phần hóa 1366/QĐ-UBND ngày 18/03/2016 của UBND Thành phố Hà Nội.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

Nợ phải trả có gốc ngoại tệ được Công ty đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ công ích, hoạt động xây lắp, thương mại và cho thuê văn phòng.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- + Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- + Doanh nghiệp 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- + Doanh nghiệp đã 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 thuê dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- + Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- + Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- + Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

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

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

11. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng công trình, phù hợp tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

12.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% và 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 17% trên lợi nhuận chịu thuế

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Dư cuối kỳ	Dư đầu kỳ
	VND	VND
Tiền	343.422.722	940.573.327
Tiền mặt	12.622.750	28.346.170
Tiền gửi ngân hàng	330.799.972	912.227.157
Tiền VND	304.588.713	885.346.149
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	229.272.001	231.338.627
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - CN Đồng Đa	71.718.191	650.484.047
Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	3.598.521	3.523.475
Tiền USD	19.333.835	19.570.006
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	19.333.835	19.570.006
EUR	6.877.424	7.311.002
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	6.877.424	7.311.002
Cộng	343.422.722	940.573.327

V.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Dư cuối kỳ		Dư đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a, Ngắn hạn				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn lớn hơn 3 tháng	21.505.540.910	21.505.540.910	20.637.370.393	20.637.370.393
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Đồng Đa	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	16.199.157.662	16.199.157.662	15.637.370.393	15.637.370.393
Lãi dự thu tiền gửi các NH	306.383.248	306.383.248	-	-
Cộng	21.505.540.910	21.505.540.910	20.637.370.393	20.637.370.393

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Đầu cuối kỳ		Đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	
b, Dài hạn					
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết					
Đầu tư vào đơn vị khác					
Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (*)	30.740.000.000	-	30.740.000.000	30.740.000.000	30.740.000.000
Công ty CP Từ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí (**)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Cộng	46.740.000.000	-	46.740.000.000	46.740.000.000	46.740.000.000

Ghi chú:

(*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106894004, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 05/6/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty CP Bất động sản Sài Đồng 30.740.000.000 đồng, quyền biểu quyết tương đương 15,37% vốn điều lệ.

(**) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102354784, cấp thay đổi lần 17 ngày 11/11/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty CP Từ Hiệp Hồng Hà Dầu khí 16.000.000.000 đồng, tương đương 2,266% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V.3 Phải thu của khách hàng		Đơn vị tính: VND			
		Đur cuối kỳ		Đur đầu kỳ	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn					
Ban QLDA Quận Long Biên		1.289.373.000	(1.289.373.000)	1.289.373.000	(1.289.373.000)
Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 8		1.690.837.405	(1.690.837.405)	1.690.837.405	(1.690.837.405)
Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp Contrexim số 8		942.621.200	(942.621.200)	942.621.200	(942.621.200)
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng 808		628.878.915	(628.878.915)	628.878.915	(628.878.915)
Xí nghiệp xây dựng 60 - Công ty xây lắp 665		472.037.400	(472.037.400)	472.037.400	(472.037.400)
CN Tổng Cty CP ĐTXD&TM VN - XN xây		336.151.699	(336.151.699)	336.151.699	(336.151.699)
Các đối tượng khác		2.988.539.323	(1.925.315.143)	2.188.587.457	(1.925.315.143)
Cộng		8.348.438.942	(7.285.214.762)	7.548.487.076	(7.285.214.762)
V.4 Trả trước cho người bán					
		Đur cuối kỳ		Đur đầu kỳ	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn					
Công ty CP Lâm Viên VN		211.521.000	(211.521.000)	211.521.000	(211.521.000)
Công ty TNHH Phát triển thương mại Quang Long		92.800.375	(92.800.375)	92.800.375	(92.800.375)
Công ty CP Gaisen Việt Nam		50.000.000	(50.000.000)	50.000.000	(50.000.000)
Các đối tượng khác		1.270.490.000		1.270.490.000	-
Cộng		1.624.811.375	(354.321.375)	1.624.811.375	(354.321.375)
V.7 Phải thu khác		Đơn vị tính: VND			
		Đur cuối kỳ		Đur đầu kỳ	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn		10.021.929.670	(781.016.625)	10.235.612.129	(781.016.625)
Tạm ứng		322.343.830	-	668.397.510	-
Hoàng Văn Thuấn		282.410.480	-	358.464.160	-
Trần Minh Cường		39.933.350	-	309.933.350	-
Các đối tượng khác		-	-	-	-
Phải thu khác		9.699.585.840	(781.016.625)	9.567.214.619	(781.016.625)
Phải thu BQLDA (i)		6.095.935.282	-	6.095.935.282	-
Phải thu từ tạm ứng CBCNV (ii)		781.016.625	(781.016.625)	781.016.625	(781.016.625)
Phải thu BHXH của NLĐ		23.974.430	-	23.974.430	-
Thuế VAT không được khấu trừ		87.728.447	-	87.728.447	-
Phải thu khác		2.710.931.056	-	2.578.559.835	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

b) Dài hạn	21.556.274.213	-	21.469.957.335	-
Phải thu khác (iii)				
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Đông Dương	21.050.429.167	-	21.050.429.167	-
Công ty CP Sông Hồng	505.845.046		419.528.168	
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-		-	
Cộng	31.578.203.883	(781.016.625)	31.705.569.464	(781.016.625)

(i) Các chi phí liên quan đến việc thực hiện Dự án tại xã Tà Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội. Trước đó, khu đất này thuộc Dự án xây dựng Nhà máy xử lý rác thải do Công ty làm chủ đầu tư. Năm 2013 Thành phố có chủ trương cho nghiên cứu, lập "Dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao. Mọi chi phí phát sinh liên quan sẽ được tập hợp lại và phân bổ cho cả các bên khi Dự án trên khu đất này được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép triển khai.

(ii) Đây là khoản tạm ứng của CBCNV đã nghỉ việc. Cụ thể:

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

- Khoản công nợ tạm ứng của ông Nguyễn Tiến Thanh số tiền 83.676.625 đồng phát sinh từ năm 2005 khi ông Nguyễn Tiến Thanh là nhân viên Xi nghiệp Gạch. Tháng 10/2007 ông Nguyễn Tiến Thanh đã tự nghỉ việc tại Công ty khi bị Công ty kỷ luật vì thu tiền nợ mua gạch của khách hàng nhưng không nộp về Công ty. Khoản công nợ này hiện không có khả năng thu hồi.

(iii) Khoản phải thu theo Hợp đồng liên danh số 08/2011/HĐ-HTĐT ngày 05/4/2011 về hợp tác đầu tư xây dựng, quản lý khai thác và kinh doanh Dự án Tổ hợp Công trình sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tà Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Khoản phải thu này đã được ghi tăng vốn Nhà nước với giá trị tương ứng theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình. Ngày 04/04/2023 Công ty cổ phần Phát triển tài nguyên Đông Dương có văn bản xác nhận ngay khi Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận Dự án, Công ty cổ phần Phát triển tài nguyên Đông Dương được chấp thuận là thành viên cùng tham gia thực hiện Dự án, Công ty cổ phần Phát triển tài nguyên Đông Dương cam kết sẽ thanh toán mọi khoản chi phí như đã thống nhất theo Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 30/5/2026 xã Đại Thanh đã có thông báo số 387/TB-UBND về việc Thu hồi toàn bộ khu đất này để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng khu đô thị thể thao Quốc tế Hà Nội (phần khu thành phần A)

V.10 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Dư cuối kỳ		Dư đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	138.412.400	-	138.412.400	-
Công cụ, dụng cụ	13.435.570	-	14.342.593	-
Chi phí SXKD dở dang	659.211.088	-	1.072.425.311	-
Thành phẩm	109.995.491	(15.315.491)	109.995.491	(15.315.491)
Hàng hóa	2.200.906.224	(91.760.497)	2.200.906.224	(91.760.497)
Cộng	3.121.960.773	(107.075.988)	3.536.082.019	(107.075.988)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V.13 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác		Đơn vị tính: VND
					Cộng	
Nguyên giá						
Số dư ngày Đầu kỳ	62.269.514.534	3.271.455.998	197.916.801	651.085.030	66.389.972.363	
Số dư ngày Cuối kỳ	62.269.514.534	3.271.455.998	197.916.801	651.085.030	66.389.972.363	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày Đầu kỳ	12.476.201.115	3.271.455.998	165.842.727	-	15.913.499.840	
Khấu hao trong kỳ	762.285.717	-	12.027.780	-	774.313.497	
Số dư ngày Cuối kỳ	13.238.486.832	3.271.455.998	177.870.507	-	16.687.813.337	
Giá trị còn lại						
Số dư ngày Đầu kỳ	49.793.313.419	-	32.074.074	651.085.030	50.476.472.523	
Số dư ngày Cuối kỳ	49.031.027.702	-	20.046.294	651.085.030	49.702.159.026	

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.410.896.628,đ

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V.15 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Giá trị quyền sử dụng trong tương lai (*)	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2026	13.435.977.000	13.435.977.000
Số dư ngày 30/09/2026	13.435.977.000	13.435.977.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2026	-	-
Số dư ngày 30/09/2026	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư ngày Đầu kỳ	13.435.977.000	13.435.977.000
Số dư ngày Cuối kỳ	13.435.977.000	13.435.977.000

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

V.21 Phải trả người bán

	Đầu cuối kỳ VND		Đầu đầu kỳ VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty cổ phần đại ngàn xanh	282.315.000	282.315.000	282.315.000	282.315.000
Công ty TNHH Xuân Vinh	713.021.900	713.021.900	713.021.900	713.021.900
Công ty CP sản xuất và dịch vụ Cảnh quan Minh Khôi	870.704.852	870.704.852	870.704.852	870.704.852
-	-	-	-	-
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc	246.696.024	246.696.024	246.696.024	246.696.024
Các đối tượng khác	540.295.977	540.295.977	396.600.085	396.600.085
Cộng	2.653.033.753	2.653.033.753	2.871.513.861	2.871.513.861

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V.22 Người mua trả tiền trước	Dur cuối kỳ	Dur đầu kỳ
	VND	VND
Ngắn hạn		
Cty CP Xây dựng DV và thương mại 68	1.306.547.600	1.306.547.600
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tân Phát	90.750.000	90.750.000
Các đối tượng khác	125.339.487	125.339.487
Cộng	1.522.637.087	1.522.637.087

V.24 Thuế và các khoản phải thu, nộp Nhà nước	Đơn vị tính: VND			
	Dur đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Dur cuối kỳ
a) Thuế phải thu NN				
Thuế TNCN	165.033.258	-	-	165.033.258
Thuế TNDN	8.183.852	-	-	8.183.852
Thuế GTGT	182.020.407	134.485.090	207.459.740	109.045.757
Cộng	355.237.517	134.485.090	207.459.740	282.262.867
b) Thuế phải nộp NN				
Thuế GTGT	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

V.30 Phải trả khác	Dur cuối kỳ	Dur đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	345.050.803	345.050.803
Các khoản phải trả, phải nộp khác	345.050.803	345.050.803
Dư có tạm ứng	-	-
Phải trả BHXH, BHYT, BHTN, KPCD	-	-
b) Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược về thuê văn phòng		
Công ty CP Giải trí I.Q	265.000.000	59.800.000
Công ty TNHH AGRO TECHNOLOGY	10.000.000	10.000.000
Công ty TNHH JECC Việt Nam	66.830.400	66.830.400
Công ty CP Brics Việt Nam	28.000.000	70.000.000
CÔNG TY TNHH BÁO HIỂM SHINHAN LIFE VIỆT NAM	90.000.000	90.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ PDENT	40.000.000	40.000.000
Công ty TNHH MYGARU Việt Nam	14.000.000	14.000.000
Công ty CP ONE SECRET SERVICE		8.000.000
Cộng	513.830.400	358.630.400

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V.38 **Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2026	186.000.000.000	(22.795.158.518)	163.204.841.482
Lãi (lỗ) 6 tháng đầu năm 2026	-	36.512.298	36.512.298
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2026	186.000.000.000	(22.758.646.220)	163.241.353.780
Lãi (lỗ) trong kỳ này	-	(138.135.386)	(138.135.386)
Giảm khác	-	-	-
Số dư LK tại ngày 30/9/2026	186.000.000.000	(22.896.781.606)	163.103.218.394

b) **Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Dur cuối kỳ VND	Dur đầu kỳ VND
Vốn góp của Nhà nước	183.938.000.000	183.938.000.000
Các cổ đông khác	2.062.000.000	2.062.000.000
Cộng	186.000.000.000	186.000.000.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	186.000.000.000	186.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	186.000.000.000	186.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ phiếu	Dur cuối kỳ Cổ phiếu	Dur đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.600.000	18.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.600.000	18.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.600.000	18.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.600.000	18.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.600.000	18.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu		
Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	Dur cuối kỳ	Dur đầu kỳ
Ngoại tệ các loại		
USD		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	740,57	750,47
EUR		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	233,24	240,90

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	597.592.440	444.282.691
Cộng	597.592.440	444.282.691

VI. 4 Giá vốn hàng bán	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	505.048.690	296.752.222
Cộng	505.048.690	296.752.222

VI.5 Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	421.444.684	237.540.504
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Cộng	421.444.684	237.540.504

VI.6 Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay ngân hàng	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
Cộng	-	-

VI.7 Chi phí bán hàng	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	114.928.645	96.278.377
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí bằng tiền khác	30.113.208	17.669.562
Cộng	145.041.853	113.947.939

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

MÃU SỐ B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

VI.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	232.984.993	242.850.622
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	1.850.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	9.008.104	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	74.138.397	66.510.783
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.316.331	206.284.827
Chi phí bằng tiền khác	55.634.142	30.357.310
Cộng	507.081.967	547.853.542

VI.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:		
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.019.037.124	681.827.201
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:		
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.157.172.510	958.553.703
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(138.135.386)	(276.726.502)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17%	17%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(138.135.386)	(276.726.502)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(138.135.386)	(276.726.502)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.600.000	18.600.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(7,43)	(14,88)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2026 đến ngày 30/9/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà tổ hợp Sky Tower,
số 88 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2026 (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Thu nhập của Ban Tổng giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/7/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/7/2025 đến 30/9/2025 VND
Lương, thưởng (*)	81.575.636	79.800.000
Cộng	81.575.636	79.800.000

3. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính quý III năm 2025

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH
Chức tịch HĐQT

Người lập



Trần Phương Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Vân Hà

