

CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30/09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO
DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO, o=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO, ou=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO, email=info@vneco.vn, c=VN
Date: 2025.10.10 11:05:07+0700
E:info@vneco.vn
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO
DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO, o=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO, ou=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO, email=info@vneco.vn, c=VN
Date: 2025.10.10 11:05:07+0700
E:info@vneco.vn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
VNECO 9**

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	
2.1 Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	2 - 5
2.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
2.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7-8
2.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc	9- 20

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Quý III năm 2026****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		22,340,119,014	14,548,093,029
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	597,337,350	5,816,114,263
1. Tiền	111		597,337,350	5,816,114,263
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		730,000,000	730,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		730,000,000	730,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16,817,366,266	757,266,266
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV. 2	41,204,525,370	32,205,425,370
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV. 3	515,215,425	454,215,425
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	IV. 4	9,163,805,571	2,163,805,571
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	IV. 5	(34,066,180,100)	(34,066,180,100)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140		3,884,500,855	6,482,068,837
1. Hàng tồn kho	141	IV. 6	16,512,707,283	19,110,275,265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	IV. 7	(12,628,206,428)	(12,628,206,428)
V Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		310,914,543	762,643,663
1. Chi phí Chờ phân bổ ngắn hạn	161			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		310,914,543	713,856,296
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163			48,787,367
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	IV. 9		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Tầng trệt C4-C5 Chung Cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang
Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 01a-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,029,074,551	2,384,660,644
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	
II. Tài sản cố định	220		-	1,331,511,537
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 10	-	310,602,446
Nguyên giá	222		3,336,265,305	4,970,907,745
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,336,265,305)	(4,660,305,299)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	
Nguyên giá	225			
Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV. 11	-	1,020,909,091
Nguyên giá	228		55,000,000	1,075,909,091
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(55,000,000)	(55,000,000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	
Nguyên giá	241		-	
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1,005,000,000	1,005,000,000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	IV. 12	1,005,000,000	1,005,000,000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		24,074,551	48,149,107
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		24,074,551	48,149,107
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		23,369,193,565	16,932,753,673

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Tầng trệt C4-C5 Chung Cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang

Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 01a-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		6,193,698,705	4,834,031,435
I. Nợ ngắn hạn	310		5,975,648,705	4,615,981,435
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2,000,691,607	1,895,891,607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		284,629,631	284,629,631
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	IV. 16	1,436,132,647	273,353,974
4. Phải trả người lao động	315		62,695,512	47,455,512
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	IV. 17	200,000,000	200,000,000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	IV. 18	1,306,779,364	1,137,230,767
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	IV. 19		
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	IV. 20	684,719,944	777,419,944
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		218,050,000	218,050,000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
6. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	338	IV. 21	218,050,000	218,050,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
9. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VNECO 9

Tầng trệt C4-C5 Chung Cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang
Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026
Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

Mẫu B 01a-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	IV. 22	17,175,494,860	12,098,722,238
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		125,236,130,000	125,236,130,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		125,236,130,000	125,236,130,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		270,000,000	270,000,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		579,050,700	579,050,700
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(669,000,000)	(669,000,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3,381,829,310	3,381,829,310
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1,138,859,449	1,138,859,449
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	IV. 23	(112,761,374,599)	(117,838,147,221)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(117,838,147,221)	(120,664,718,529)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		5,076,772,622	2,826,571,308
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23,369,193,565	16,932,753,673

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 10 năm 2026



Đỗ Quốc Mỹ
Người lập biểu



Đỗ Quốc Mỹ
Kế toán Trưởng




Vũ Văn Hải
Giám đốc

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

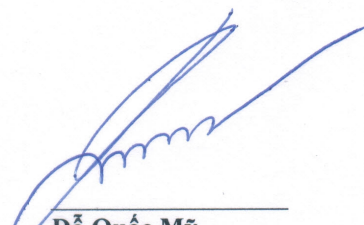
Quý III năm 2026

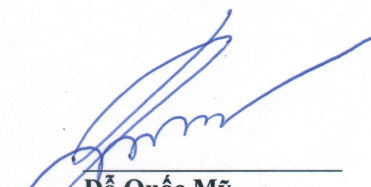
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

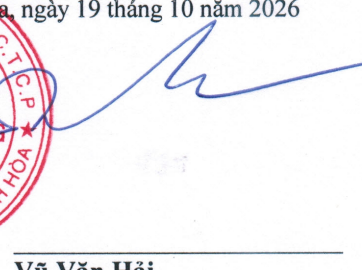
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V. 1	9,204,545	87,881,500	2,392,288,182	87,881,500
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V. 1				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	9,204,545	87,881,500	2,392,288,182	87,881,500
4. Giá vốn hàng bán	11	V. 2	195,850,941	37,401,255	2,659,605,019	37,401,255
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(186,646,396)	50,480,245	(267,316,837)	50,480,245
6. Lãi lỗ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V. 3	40,318,403	1,330,702	43,144,374	3,918,102
8. Chi phí tài chính	23	V. 4				1,506,849
Trong đó: chi phí đi vay	24					1,506,849
9. Chi phí bán hàng	25					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V. 5	398,139,834	(964,839,872)	934,965,456	(424,169,736)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(544,467,827)	1,016,650,819	(1,159,137,919)	477,061,234
12. Thu nhập khác	31	V. 6	6,877,148,831	1,490,631,402	6,877,148,831	1,490,631,402
13. Chi phí khác	32	V. 6	81,030	216,610	81,030	406,056
14. Lợi nhuận khác	40		6,877,067,801	1,490,414,792	6,877,067,801	1,490,225,346
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6,332,599,974	2,507,065,611	5,717,929,882	1,967,286,580
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 7	641,157,260		641,157,260	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5,691,442,714	2,507,065,611	5,076,772,622	1,967,286,580
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 8	473	209	422	164

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 10 năm 2026


Đỗ Quốc Mỹ
Người lập biểu


Đỗ Quốc Mỹ
Kế toán trưởng




Vũ Văn Hải
Giám đốc

Mẫu B 03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

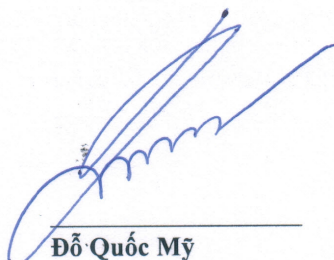
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5,717,929,882	1,967,286,580
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		26,842,186	34,511,382
- Các khoản dự phòng	03			(1,292,305,069)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,917,467,234)	(3,918,102)
- Chi phí đi vay	06			1,506,849
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1,172,695,166)	707,081,640
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(7,426,552,698)	4,259,076,097
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		2,597,567,982	
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		811,210,010	(4,662,924,950)
- (Tăng)/ giảm chi phí chờ phân bổ	12		24,074,556	(56,173,959)
- (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14			(1,506,849)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(92,700,000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5,259,095,316)	245,551,979
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(730,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26			5,635,949,373
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40,318,403	3,918,102
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		40,318,403	4,909,867,475

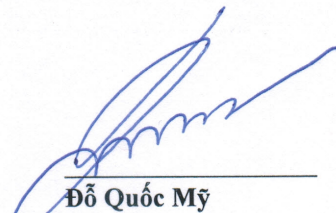
Mẫu B 03a-DN

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31			
2. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(500,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40			(500,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(5,218,776,913)	4,655,419,454
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5,816,114,263	9,110,310
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		597,337,350	4,664,529,764

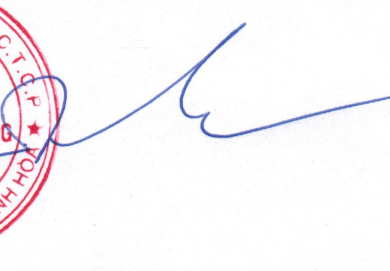


Đỗ Quốc Mỹ
Người lập biểu



Đỗ Quốc Mỹ
Kế toán Trưởng





Vũ Văn Hải
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý III năm 2026
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9 ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3.9, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây lắp điện 3.9 theo Quyết định số 160/2004/QĐ-BCN ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ Công nghiệp. Tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2006, Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3.9 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VNECO 9. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 37300127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 12 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế đăng ký thay đổi sau đó.

Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200580651 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 21 vào ngày 09 tháng 06 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là 4.100.000.000 đồng và được thay đổi nhiều lần trong quá trình kinh doanh. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 31 tháng 05 năm 2021 là 125.236.130.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 14 tháng 5 năm 2012 bao gồm: Xây lắp các công trình hệ thống lưới điện và trạm biến áp đến 500KV và các công trình nguồn điện. Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới. Dịch vụ nhà đất; Sản xuất các loại vật liệu xây dựng; Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng, các mặt hàng trang trí nội ngoại thất; Kinh doanh bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Kinh doanh khách sạn và các dịch vụ kèm theo; Kinh doanh nhà hàng; Vận chuyển khách du lịch đường thủy; Vận chuyển khách du lịch đường bộ; Kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ; Kinh doanh dịch vụ lữ hành quốc tế và nội địa; Kinh doanh dịch vụ massage và các dịch vụ du lịch khác; Tư vấn thiết kế kết cấu các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng trệt C4-C5 Chung Cư Chợ Đầm, Phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Số lượng cán bộ và nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 5 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5 người).

Các đơn vị trực thuộc Công ty:

2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Việt Hùng	Chủ tịch	25/07/2025	
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên	25/07/2025	
Ông Vũ Văn Hải	Thành Viên	25/07/2025	

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Chế độ Kế toán và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025 ngày 27 tháng 10 năm 2025 thay thế Thông tư 200/2014 ngày 22/12/2014 và các Chuẩn mực kế toán có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý III năm 2026
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là nhật ký chung.

3. Năm tài chính

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

1. Tiền và tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4. Tài sản cố định hữu hình và vô hình, khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn của Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc và thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 06 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý III năm 2026
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

- Phần mềm 03 năm
- Quyền sử dụng đất Theo thời gian sử dụng

5. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

8. Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

9. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

10. Đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng thương mại tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

13. Vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại ngày cuối kỳ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc các đơn vị chịu thuế khác nhau dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

- Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.
- Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng: Khi kết quả hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khối lượng hoặc các khoản thu khác chỉ được ghi nhận vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với phần chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

- Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính giữ sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các loại tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính không niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các loại nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm nợ phải trả người bán, nợ phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Báo cáo tài chính nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh số VI.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý III năm 2026
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ		
Tiền gửi ngân hàng	597,337,350	5,816,114,263
Khoản tương đương tiền(tiền gửi có kỳ hạn)		
Cộng	597,337,350	5,816,114,263

2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
Tổng Công ty CP Xây Dựng Điện Việt Nam	4,722,597	4,722,597
Công Ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	30,042,488,386	30,042,488,386
Các khách hàng khác	11,157,314,387	2158214387
Cộng	41,204,525,370	32,205,425,370

3. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ông Nguyễn Bá Thưởng	90,000,000	90,000,000
Công Ty CP Tư vấn Truyền Thông Phương Đông	48,000,000	48,000,000
Công Ty TNHH Tiến Đạt Cần Thơ	100,000,000	100,000,000
Công ty TNHH T.Y.N	47,037,944	47,037,944
Công Ty cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Số 4 Thăng Long	100,000,000	
Khách hàng khác	130,177,481	169,177,481
Cộng	515,215,425	454,215,425

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Du lịch Xanh Nha Trang	76,991,008	76,991,008
Công ty TNHH Nước khoáng Tu Bông		1,469,978,428
Công ty Cổ phần Điện địa nhiệt LIOA		583,691,369
Vũ văn Hải	3,000,000,000	
Công ty CP Tập Đoàn Vietfish	4,000,000,000	
Công ty CP Nha Trang Seafood F.89		
Các khoản phải thu khác và các khoản tạm ứng thi công, công tác	2,086,814,563	33,144,766
Cộng	9,163,805,571	2,163,805,571

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/09/2026	01/01/2026
Dự phòng các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm	(34,066,180,100)	(34,066,180,100)
Cộng	(34,066,180,100)	(34,066,180,100)

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	183,080,390	2,721,495,463
Công cụ, dụng cụ trong kho		59,152,909
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Hàng hóa tồn kho	16,329,626,893	16,329,626,893
Cộng	16,512,707,283	19,110,275,265

7. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
Dự phòng giá trị công trình đường dây và trạm biến áp	12,628,206,428	12,628,206,428
Cộng	12,628,206,428	12,628,206,428

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ		
Cộng		

9. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Cộng		

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, đồ dùng quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					-
Tại 01/01/2026	1,150,379,411	440,525,150	3,336,265,305	43,737,879	4,970,907,745
Tăng/(giảm) trong kỳ:	(1,150,379,411)	(440,525,150)		(43,737,879)	(1,634,642,440)
Tại 30/09/2026			3,336,265,305		3,336,265,305
Hao mòn lũy kế					
Tại 01/01/2026	839,776,965	440,525,150	3,336,265,305	43,737,879	4,660,305,299
Trích khấu hao	26,842,186				26,842,186
Tăng/(giảm) trong kỳ:	(866,619,151)	(440,525,150)		(43,737,879)	(1,350,882,180)
Tại 30/09/2026			3,336,265,305		3,336,265,305
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2026	310,602,446				310,602,446
Tại 30/09/2026			-		

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất dài hạn	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại 01/01/2025	1,020,909,091	55,000,000	1,075,909,091
Tăng giảm TSVH	(1,020,909,091)		(1,020,909,091)
Tại 30/09/2026		55,000,000	55,000,000
Hao mòn lũy kế			
Tại 01/01/2025	-	55,000,000	55,000,000
Tăng giảm KH trong kỳ			-
Giá trị KH trong kỳ			-
Tại 30/09/2026	-	55,000,000	55,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Giá trị còn lại			
Tại 01/01/2025	1,020,909,091	-	1,020,909,091
Tại 30/09/2026	-	-	-
12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
	30/09/2026	01/01/2026	
Chi phí mua đất (*) và sửa chữa VPSG	1,005,000,000	1,005,000,000	
Cộng	1,005,000,000	1,005,000,000	
(*) Chi phí mua lô đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 02, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6640 lập ngày 21/03/2011. Hiện tại Công ty đang tiến hành các thủ tục để sang tên lô đất này cho Công ty.			
13. Đầu tư vào công ty liên kết			
	30/09/2026	01/01/2026	
Công ty CP Điện Địa Nhiệt Lioa			
Cộng	-	-	
14. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
	30/09/2026	01/01/2026	
Cộng			
15. Chi phí trả trước dài hạn			
	30/09/2026	01/01/2026	
Chi phí đồ dùng, dụng cụ thuê VP			
Chi phí sửa chữa	24,074,551	48,149,107	
Cộng	24,074,551	48,149,107	
16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			
Tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước của Công ty trong kỳ như sau :			
	30/09/2026	01/01/2026	
Thuế GTGT hàng bán nội địa			
Thuế thu nhập doanh nghiệp			
Thuế thu nhập cá nhân	35,701,047	18,716,047	
Thuế và các khoản phải nộp khác	1,400,431,600	254,637,927	
Cộng	1,436,132,647	273,353,974	
Thuế giá trị gia tăng			
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho các sản phẩm và dịch vụ của Công ty là 10%.			
17 Chi phí phải trả			
	30/09/2026	01/01/2026	
Chi phí lãi vay phải trả			
Trích trước giá vốn các công trình xây lắp và chi phí khác	200,000,000	200,000,000	
Cộng	200,000,000	200,000,000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

18 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp		
Cổ tức phải trả cổ đông		
Các khoản khác	1,306,779,364	1,137,230,767
Cộng	1,306,779,364	1,137,230,767

19 Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn		
HD Bank (a)		
MBBank (b)		
Ngân hàng MB		
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Đối tượng khác		
Cộng		

20 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	30/09/2026	01/01/2026
Quỹ khen thưởng	476,698,803	567,698,803
Quỹ phúc lợi và khác	208,021,141	209,721,141
Cộng	684,719,944	777,419,944

21 Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Tổng công ty CP XD Điện Việt Nam	204,750,000	204,750,000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	13,300,000	13,300,000
Đối tượng khác		
Cộng	218,050,000	218,050,000

22 Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
Tại 01/01/2025	125,236,130,000	270,000,000	579,050,700	(669,000,000)	3,381,829,310	1,138,859,449	(120,664,718,529)	9,272,150,930
Cổ phiếu quỹ								-
Lợi nhuận sau thuế năm 2025	-	-	-	-	-	-	2,826,571,308	2,826,571,308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-						-
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2025	125,236,130,000	270,000,000	579,050,700	(669,000,0.00)	3,381,829,310	1,138,859,449	(117,838,147,2.21)	12,098,722,238
Tại 01/01/2025	125,236,130,000	270,000,000	579,050,700	(669,000,0.00)	3,381,829,310	1,138,859,449	(117,838,147,221)	12,098,722,238
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ							5,076,772,622	5,076,772,622
Phân phối lợi nhuận								
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận								
Mua cổ phiếu quỹ								
Tại 30/09/2026	125,236,130,000	270,000,000	579,050,700	(669,000,0.00)	3,381,829,310	1,138,859,449	(112,761,374,599)	17,175,494,860

Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12,523,613	12,523,613
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12,523,613	12,523,613
- Cổ phiếu phổ thông	12,523,613	12,523,613
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	500,000	500,000
- Cổ phiếu phổ thông	500,000	500,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12,023,613	12,023,613
- Cổ phiếu phổ thông	12,023,613	12,023,613
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Tổng doanh thu	9,204,545	87,881,500
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	9,204,545	87,881,500
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây dựng và doanh thu khác	9,204,545	87,881,500
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn		

2. Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Giá vốn của hoạt động xây dựng và doanh thu khác	195,850,941	37,401,255
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn		
Cộng	195,850,941	37,401,255

3. Doanh thu hoạt động tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư tài chính	40,318,403	1,330,702
Cộng	40,318,403	1,330,702

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí lãi vay		-
Cộng		-

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí cho nhân viên	287,645,000	128,340,000
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,834,598	11,503,794
Hoàn nhập dự phòng		-1292305069
Chi phí khác	106,660,236	187,621,403
Cộng	398,139,834	(964,839,872)

6. Thu nhập khác, chi phí khác

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng lô đất tại số 22-24 đường 52, Tân Tạo, Bình Tân, TP HCM	6,877,148,831	
Cộng	6,877,148,831	
Các khoản tiền phạt truy thu và thanh lý tài sản và khoản khác	81,030	81,030
Cộng	81,030	81,030

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được dự tính như sau:

	Cho kỳ kế toán	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6,332,599,974	2,507,065,611
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	2,907,001	
Các khoản chi phí không được trừ	2,907,001	
Chuyển lỗ	(3,129,720,676)	
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3,205,786,299	2,507,065,611
Thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo thuế suất	20%	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	641,157,260	-

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán	
--	----------------	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý III năm 2026

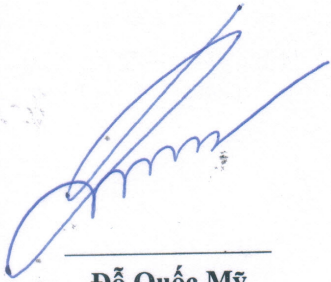
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5,691,442,714	2,507,065,611
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ động sở hữu cổ phiếu phổ thông	5,691,442,714	2,507,065,611
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12,023,613	12,023,613
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	473	209

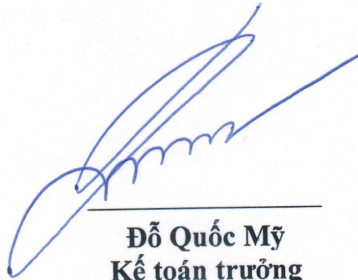
9. Giải trình KQKD:

Giải trình nguyên nhân lãi Quý 3 năm 2026 tăng :

- Lợi Nhuận Sau Thuế Quý 3 năm 2026 là: 5,691,442,714 đồng và Lợi Nhuận Sau Thuế Quý 3 năm 2025 là : 2,507,065,611 đồng, nguyên nhân lãi của quý 3 năm 2026 tăng là do trong quý 3 năm 2026 doanh nghiệp có khoản thu nhập khác từ việc chuyển nhượng, thanh lý tài sản.



Đỗ Quốc Mỹ
Người lập biểu



Đỗ Quốc Mỹ
Kế toán trưởng



Vũ Văn Hải
Giám đốc