

Số: 19/TB-CDCT  
V/v: Công bố BCTC  
năm 2025

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Cơ điện công trình thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2025 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

• Mã chứng khoán: **MES**

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

• BCTC năm 2025

☒ 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: 17/03/2026 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 năm 2025;
- Giải trình tổ chức Kiểm toán đưa ra ý kiến ngoại trừ;
- Văn bản giải trình LNST thay đổi trên 10% so với năm 2024 và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có lãi.



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Cao Tiến Dũng*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 40





CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đệ trình Báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Xây dựng và dịch vụ.

Tên tiếng anh: MECHANICAL ENGINEERING SERVICE JOINT STOCK COMPANY  
Tên viết tắt: MESC ,JSC  
Mã chứng khoán: MES (UpCom)  
Trụ sở chính: Tầng 8, toà tháp A, toà nhà Sky Tower, 88 Láng Hạ, phường Láng, TP

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Cao Tiến Dũng	Chủ tịch
Ông	Trần Minh Cường	Thành viên
Ông	Tô Hữu Chung	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Trần Minh Đức	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Minh Giang	Thành viên
Ông	Ngô Trọng Tuấn	Thành viên

Ban điều hành

Ông	Cao Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT - Phụ trách điều hành
Ông	Tô Hữu Chung	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trần Minh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Vân Hà	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Cao Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT
-----	---------------	---------------

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

### BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

#### 4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC ("MOORE AISIC") đã được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

#### 5. Cam kết của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình soạn thảo các Báo cáo tài chính này, Ban điều hành Công ty đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán phù hợp được thiết lập và duy trì nhằm phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời làm cơ sở cho việc lập các Báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được trình bày trong Thuyết minh Báo cáo tài chính. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý nhằm phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm.

#### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Điều hành, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh kèm theo, đã được lập và trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Thay mặt Ban điều hành,



Cao Tiến Dũng

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi****QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban điều hành**

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.





## Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi không thu thập được thư xác nhận số dư đối với khoản phải thu khách hàng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 7.233.744.736 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 2.891.591.309 đồng); trả trước cho người bán với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 1.108.655.275 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 840.321.375 đồng); phải trả người bán với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 2.641.829.412 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là 2.477.570.702 đồng); người mua trả tiền trước với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 1.522.637.087 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.558.637.117 đồng). Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp đầy đủ bằng chứng kiểm toán để chúng tôi đưa ra kết luận về tính hiện hữu, đầy đủ của các khoản mục này trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa đánh giá lại khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tồn đọng, không có luân chuyển trong năm, gồm: Nguyên vật liệu (giá trị tồn lâu là 138.412.400 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 0 đồng), thành phẩm (giá trị tồn lâu là 94.680.000 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 15.315.491 đồng), chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (giá trị tồn lâu là 602.737.993 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 0 đồng), hàng hóa (giá trị tồn lâu là 2.109.145.727 đồng, giá trị dự phòng đã trích lập là 91.760.497 đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến vấn đề nêu trên, nên chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.
- Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang phản ánh khoản phải thu Công ty CP Phát triển Tài nguyên Đông Dương theo Hợp đồng liên danh số 08/2011/HĐ-HTĐT ngày 05/4/2011 về hợp tác đầu tư xây dựng, quản lý khai thác và kinh doanh Dự án Tổ hợp Công trình sinh thái, dịch vụ thương mại và thể dục thể thao tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, số dư 21.050.429.167 đồng. Đến thời điểm hiện tại, dự án chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương để triển khai và Công ty CP Phát triển Tài nguyên Đông Dương cũng chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn đầu tư thực hiện dự án. Do vậy, Kiểm toán viên không đưa ra kết luận về quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản phải thu đã nêu cùng các ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính.
- Tài sản cố định khác là các cây lâu năm có nguyên giá 651.085.030 đồng chưa được Công ty trích khấu hao. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về giá trị nguyên giá tài sản cố định nêu trên cũng như số khấu hao ước tính cần phải trích lập. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cơ điện Công trình tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.





## Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số VIII.1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác, trong đó mô tả doanh nghiệp đang rà soát lại các thủ tục liên quan đến việc hoán đổi nhà văn phòng với diện tích 1.124m<sup>2</sup> trên diện tích 281 m<sup>2</sup> đất thuê trả tiền hàng năm tại số 4 Trần Hưng Đạo với Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước của Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình và Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cơ điện Công trình đảm bảo theo quy định của pháp luật.

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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



**Nguyễn Thanh Tùng**

**Phó Giám đốc**

Số Giấy CNDKHNKT: 4981-2024-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**Phan Công Văn**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHNKT: 5298-2026-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>36.350.545.086</b>	<b>35.268.000.703</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>940.573.327</b>	<b>874.199.042</b>
1. Tiền	111		940.573.327	874.199.042
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>20.637.370.393</b>	<b>18.058.320.059</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.637.370.393	18.058.320.059
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>10.988.357.818</b>	<b>13.043.305.198</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	7.548.487.076	8.434.098.291
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	1.624.811.375	1.651.261.875
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	10.235.612.129	9.281.468.639
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	(8.420.552.762)	(6.323.523.607)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>3.429.006.031</b>	<b>3.001.449.215</b>
1. Hàng tồn kho	141		3.536.082.019	3.108.525.203
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(107.075.988)	(107.075.988)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>355.237.517</b>	<b>290.727.189</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		182.020.407	117.010.079
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	173.217.110	173.717.110
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>132.122.406.858</b>	<b>133.033.795.847</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>21.469.957.335</b>	<b>21.292.238.604</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	21.469.957.335	21.292.238.604
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>63.912.449.523</b>	<b>65.001.557.243</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	50.476.472.523	51.565.580.243
- Nguyên giá	222		66.389.972.363	66.357.898.289
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.913.499.840)	(14.792.318.046)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	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		-	-
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>46.740.000.000</b>	<b>46.740.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	30.740.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		46.740.000.000	16.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>168.472.951.944</b>	<b>168.301.796.550</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.268.110.462	5.333.421.195
I. Nợ ngắn hạn	310		4.909.480.062	4.969.052.795
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	2.871.513.861	3.015.039.820
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.522.637.087	1.558.637.117
3. Phải trả người lao động	314		152.900.000	-
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	345.050.803	377.997.547
5. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		17.378.311	17.378.311
II. Nợ dài hạn	330		358.630.400	364.368.400
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	358.630.400	364.368.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		163.204.841.482	162.968.375.355
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	163.204.841.482	162.968.375.355
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		186.000.000.000	186.000.000.000
Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết	411a		186.000.000.000	186.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(22.795.158.518)	(23.031.624.645)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(23.031.624.645)	(22.275.289.290)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		236.466.127	(756.335.355)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		168.472.951.944	168.301.796.550

  
Trần Phương Lan  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

  
Nguyễn Thị Vân Hà  
Kế toán trưởng

  
Cao Tiến Dũng  
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.030.730.606	3.369.278.515
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.030.730.606	3.369.278.515
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.221.585.940	2.493.262.768
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		809.144.666	876.015.747
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.556.292.279	1.470.884.387
7. Chi phí tài chính	22		365.183.771	132.249
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	396.400.404	221.948.320
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.392.259.986	3.125.850.939
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		211.592.784	(1.001.031.374)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	25.004.560	268.636.364
12. Chi phí khác	32	VI.7	131.217	23.940.345
13. Lợi nhuận khác	40		24.873.343	244.696.019
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		236.466.127	(756.335.355)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		236.466.127	(756.335.355)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10		(41)

*Trần Phương Lan*

*Nguyễn Thị Vân Hà*



Trần Phương Lan  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Vân Hà  
Kế toán trưởng

Cao Tiến Dũng  
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		236.466.127	(756.335.355)
2. Điều chỉnh cho các khoản			(2.336.608.306)	(583.679.357)
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.121.181.794	1.130.709.144
- Các khoản dự phòng	03		2.097.029.155	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(204.050)	132.249
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.554.615.205)	(1.714.520.750)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.100.142.179)	(1.340.014.712)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(238.850.190)	(278.941.502)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(427.556.816)	12.537.458
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(65.310.733)	(1.711.278.041)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.831.859.918)	(3.317.696.797)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(32.074.074)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	243.636.363
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.666.593.449)	(11.408.554.690)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.087.543.115	7.203.091.226
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.178.918.600	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.330.235.961	1.593.468.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.898.030.153	(2.368.358.608)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		66.170.235	(5.686.055.405)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		874.199.042	6.560.386.696
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		204.050	(132.249)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.01	940.573.327	874.199.042

*Handwritten signature*

Trần Phương Lan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

*Handwritten signature*

Nguyễn Thị Vân Hà

Kế toán trưởng



Cao Tiến Dũng

Chủ tịch HĐQT



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: MECHANICAL ENGINEERING SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: MESC „JSC

Mã chứng khoán MES (UpCom)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Tổng số nhân viên đến 31/12/2025: 17 nhân viên. (31/12/2024: 21 nhân viên)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

+ 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 khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo tiêu thức phù hợp.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền tháng.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**

**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định 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 tài sản cố định 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 tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

**Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>05- 50 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 10 năm</i>

**7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả người lao động, chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động. Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế 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.

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

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**15. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***16. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu*****Tài sản tài chính***

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các 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 sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các 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 có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

***Nợ phải trả tài chính***

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ vay và các công cụ tài chính phái sinh.

***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 các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này 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. Các bên liên quan**

Các bên liên quan bao gồm các doanh nghiệp và cá nhân có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, dù là trực tiếp hay gián tiếp thông qua một hoặc nhiều trung gian. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty, cũng như các chức danh quản lý chủ chốt như Ban Điều hành, Hội đồng Quản trị, các thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân này hoặc các bên liên kết, hoặc các công ty có liên quan đến những cá nhân đó, đều được coi là các bên liên quan. Khi xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được coi trọng hơn hình thức pháp lý.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Tiền</b>	<b>940.573.327</b>	<b>874.199.042</b>
Tiền mặt	28.346.170	40.188.950
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	912.227.157	834.010.092
	<b>940.573.327</b>	<b>874.199.042</b>

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

## a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>20.637.370.393</b>	<b>20.637.370.393</b>	<b>18.058.320.059</b>	<b>18.058.320.059</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	20.637.370.393	20.637.370.393	18.058.320.059	18.058.320.059
	<b>20.637.370.393</b>	<b>20.637.370.393</b>	<b>18.058.320.059</b>	<b>18.058.320.059</b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam-CN Đồng Đa và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đông Đô có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 5%/năm đến 7,7%/năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính  
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	-		-	<b>30.740.000.000</b>		-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng	-		-	30.740.000.000		-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>46.740.000.000</b>		-	<b>16.000.000.000</b>		-
- Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí	16.000.000.000		-	16.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng	30.740.000.000		-	-		-
	<b>46.740.000.000</b>		-	<b>46.740.000.000</b>		-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng được thành lập và hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh số 0106894004 cấp lần đầu ngày 06/07/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp được thay đổi lần 6 ngày 05/06/2025, ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân sự và dịch vụ giải trí.

31/12/2025

01/01/2025

Tên Công ty	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ đã góp	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ đã góp	Tỷ lệ biểu quyết
-------------	-------------------------	--------------	------------------	-------------------------	--------------	------------------

- Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng

30.740.000.000

15,37%

15,37%

30.740.000.000

15,37%

29%

Trong năm Công ty nhận được cổ tức của Công ty CP Bất động sản Sài Đồng năm 2024 theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 03A/2025/QĐ-ĐHCD với số tiền 461.100.000 đồng.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầu giá bán quyền mua cổ phần của Công ty CP bất động sản Sài Đồng. Sau khi hoàn tất giao dịch, tỷ lệ biểu quyết của Công ty giảm từ 29% xuống 15,37%, Công ty đã thực hiện phân loại lại khoản đầu tư này từ chỉ tiêu "Đầu tư vào Công ty liên kết" sang chỉ tiêu "Đầu tư khác". Các chỉ phí cổ vấn và khoản tiền thu được phát sinh từ việc bán quyền cổ phần được thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh VI.3; 4.

Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí

Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí được thành lập và hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102354784 cấp lần đầu ngày 22/08/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp được, được thay đổi lần 17 ngày 11/11/2024, Ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng khu dân cư, đô thị mới, khu du lịch, khu vui chơi giải trí.

31/12/2025

01/01/2025

Tên Công ty	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ đã góp	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ đã góp	Tỷ lệ biểu quyết
-------------	-------------------------	--------------	------------------	-------------------------	--------------	------------------

- Công ty Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí

16.000.000.000

2,266%

2,266%

16.000.000.000

2,266%

2,266%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8	1.690.837.405	(1.690.837.405)	1.690.837.405	(1.690.837.405)
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng quận Long Biên	1.289.373.000	(1.289.373.000)	1.289.373.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Contrexim số 8	942.621.200	(942.621.200)	942.621.200	(942.621.200)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.625.655.471	(3.362.383.157)	4.511.266.686	(2.909.048.377)
	<b>7.548.487.076</b>	<b>(7.285.214.762)</b>	<b>8.434.098.291</b>	<b>(5.542.506.982)</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty Cổ phần HTK Thiên Minh	400.000.000	-	165.440.500	-
- Công ty Cổ phần Thắng Lợi	328.000.000	-	328.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại cơ điện Tân Phú	220.843.900	-	237.000.000	-
- Công ty Cổ phần Lâm Viên Việt Nam	211.521.000	(211.521.000)	211.521.000	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng và Thương mại An Bình	28.706.751	-	100.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	435.739.724	(142.800.375)	609.300.375	-
	<b>1.624.811.375</b>	<b>(354.321.375)</b>	<b>1.651.261.875</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về cổ phần hóa	203.634.789	-	164.045.431	-
- Lãi dự thu	254.818.658	-	209.358.014	-
- Tạm ứng	668.397.510	-	128.659.066	-
- Phải thu khác	9.108.761.172	-	8.779.406.128	-
<i>Phải thu Ban quản lý Dự án (i)</i>	6.095.935.282	-	6.095.935.282	-
<i>Chi phí nhân viên bảo vệ Nhà máy rác (ii)</i>	2.120.106.388	-	1.788.532.169	-
<i>Phải thu từ tạm ứng của CBCNV (iii)</i>	781.016.625	(781.016.625)	781.016.625	(781.016.625)
<i>Thuế GTGT không được khấu trừ</i>	87.728.447	-	87.728.447	-
<i>Phải thu BHXH của người lao động</i>	23.974.430	-	26.193.605	-
	<b>10.235.612.129</b>	<b>(781.016.625)</b>	<b>9.281.468.639</b>	<b>(781.016.625)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Công ty CP Phát triển Tài Nguyên Đông Dương (iv)	21.050.429.167	-	21.050.429.167	-
- Công ty Cổ phần Sông Hồng (v)	419.528.168	-	241.809.437	-
	<b>21.469.957.335</b>	<b>-</b>	<b>21.292.238.604</b>	<b>-</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***5. Phải thu khác (tiếp theo)**

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 6. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Phải thu khách hàng	7.285.214.762	-	5.542.506.982	-
Xí nghiệp xây dựng 60 - Công ty xây lắp 665	472.037.400	-	472.037.400	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng 808	628.878.915	-	628.878.915	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Contrexim số 8	942.621.200	-	942.621.200	-
Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 8	1.690.837.405	-	1.690.837.405	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng quận Long Biên	1.289.373.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.261.466.842	-	1.808.132.062	-
+ Phải thu khác	781.016.625	-	781.016.625	-
Ông Phạm Thanh Sơn	560.340.000	-	560.340.000	-
Ông Phạm Minh Nam	137.000.000	-	137.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Thanh	83.676.625	-	83.676.625	-
+ Trả trước cho người bán	354.321.375	-	-	-
Công ty CP Lâm Viên Việt Nam	211.521.000	-	-	-
Công ty CP GAISEN Việt Nam	50.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển thương mại Quang Long	92.800.375	-	-	-
	<b>8.420.552.762</b>	<b>-</b>	<b>6.323.523.607</b>	<b>-</b>

## 7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	138.412.400	-	138.412.400	-
- Công cụ, dụng cụ	14.342.593	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.072.425.311	-	659.211.088	-
- 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)
	<b>3.536.082.019</b>	<b>(107.075.988)</b>	<b>3.108.525.203</b>	<b>(107.075.988)</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

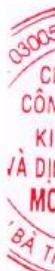
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8 . Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Số dư đầu năm	62.269.514.534	3.271.455.998	165.842.727	651.085.030	66.357.898.289
- Mua trong năm	-	-	32.074.074	-	32.074.074
Số dư cuối năm	62.269.514.534	3.271.455.998	197.916.801	651.085.030	66.389.972.363
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.459.820.159	3.166.655.160	165.842.727	-	14.792.318.046
- Khấu hao trong năm	1.016.380.956	104.800.838	-	-	1.121.181.794
Số dư cuối năm	12.476.201.115	3.271.455.998	165.842.727	-	15.913.499.840
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	50.809.694.375	104.800.838	-	651.085.030	51.565.580.243
Tại ngày cuối năm	49.793.313.419	-	32.074.074	651.085.030	50.476.472.523

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.410.896.628 đồng

- Trong đó, chi phí giải phóng mặt bằng đã được Sở Tài chính Hà Nội quyết toán là 17.607.916.631 đồng. Đây là tập hợp các chi phí phát sinh liên quan đến việc bồi thường hoa màu cho bà con nông dân và giải phóng mặt bằng khu đất thuộc dự án Xây dựng Nhà máy rác. Hiện dự án Nhà máy rác đã được dừng triển khai theo VB số 756/UBND-KH&ĐT ngày 07/02/2007 của UBND Thành phố Hà Nội và đang trong quá trình đề xuất chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất để lập dự án đầu tư mới theo quy hoạch chung xây dựng của huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt từ ngày 29/6/2009. Do vậy, Công ty không trích khấu hao đối với tài sản này.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Cảnh quan Minh Khôi	870.704.852	870.704.852	870.704.852	870.704.852
- Công ty TNHH Xuân Vinh	713.021.900	713.021.900	713.021.900	713.021.900
- Phải trả các đối tượng khác	1.287.787.109	1.287.787.109	1.431.313.068	1.431.313.068
	<b>2.871.513.861</b>	<b>2.871.513.861</b>	<b>3.015.039.820</b>	<b>3.015.039.820</b>

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
- Công ty CP Xây dựng Dịch vụ và Thương mại 68	1.306.547.600	1.306.547.600
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	216.089.487	252.089.517
	<b>1.522.637.087</b>	<b>1.558.637.117</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
<b>a. Phải nộp</b>				
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	177.718.731	177.718.731	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	-	<b>180.718.731</b>	<b>180.718.731</b>	-
<b>b. Phải thu</b>				
- Thuế thu nhập doanh	8.183.852	-	-	8.183.852
- Thuế thu nhập cá nhân	165.533.258	500.000	-	165.033.258
<b>Cộng</b>	<b>173.717.110</b>	<b>500.000</b>	-	<b>173.217.110</b>

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 như sau:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 17%.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

13. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Phải trả thoái thu bảo hiểm	152.470.275	165.272.015
- Thuế TNCN nộp thừa	192.580.528	192.580.528
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	20.145.004
	<b>345.050.803</b>	<b>377.997.547</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	358.630.400	364.368.400
	<b>358.630.400</b>	<b>364.368.400</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	186.000.000.000	(22.275.289.290)	163.724.710.710
Lỗ trong năm trước	-	(756.335.355)	(756.335.355)
Số dư cuối năm trước	186.000.000.000	(23.031.624.645)	162.968.375.355
Số dư đầu năm này	186.000.000.000	(23.031.624.645)	162.968.375.355
Lãi trong năm nay	-	236.466.127	236.466.127
Số dư cuối năm nay	186.000.000.000	(22.795.158.518)	163.204.841.482

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	183.938.000.000	98,9%	183.938.000.000	98,9%
Vốn góp của các cổ đông khác	2.062.000.000	1,1%	2.062.000.000	1,1%
	186.000.000.000	100%	186.000.000.000	100%

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	186.000.000.000	186.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	186.000.000.000	186.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.600.000	18.600.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	18.600.000	18.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.600.000	18.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.600.000	18.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.600.000	18.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000



CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	Quy đổi VND	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ	19.570.006	750,47	763,67
- Euro	7.311.002	240,90	251,10

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.030.730.606	3.369.278.515
Cộng	2.030.730.606	3.369.278.515

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.221.585.940	2.493.262.768
Cộng	1.221.585.940	2.493.262.768

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	914.596.605	716.667.917
Tiền chuyển nhượng quyền mua cổ phần	4.178.918.600	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	461.100.000	754.216.470
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.473.024	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	204.050	-
Cộng	5.556.292.279	1.470.884.387

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	132.249
Chi phí chuyển nhượng quyền mua cổ phần	365.183.771	-
Cộng	365.183.771	132.249

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

## a. Chi phí bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân công	306.180.770	168.104.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.219.634	53.844.005
<b>Cộng</b>	<b>396.400.404</b>	<b>221.948.320</b>

## b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân công	1.238.871.721	1.297.374.911
Chi phí khấu hao tài sản cố định	649.430.817	709.023.569
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	2.097.029.155	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	76.588.472	-
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	805.747.553	784.022.464
Chi phí khác bằng tiền	521.592.268	332.429.995
<b>Cộng</b>	<b>5.392.259.986</b>	<b>3.125.850.939</b>

## 6. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	243.636.363
Thu nhập khác	25.004.560	25.000.001
<b>Cộng</b>	<b>25.004.560</b>	<b>268.636.364</b>

## 7. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản bị phạt	127.898	23.936.823
Chi phí khác	3.319	3.522
<b>Cộng</b>	<b>131.217</b>	<b>23.940.345</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.650.353.505	924.777.985
Chi phí nhân công	1.545.052.491	1.465.479.226
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.121.181.794	1.130.709.144
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.717.525.873	1.263.104.650
Chi phí khác bằng tiền	1.389.346.890	335.429.995
<b>Cộng</b>	<b>7.423.460.553</b>	<b>5.119.501.000</b>

## 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	236.466.127	(756.335.355)
Các khoản điều chỉnh tăng	127.898	23.940.345
- Chi phí không hợp lệ	127.898	23.940.345
Các khoản điều chỉnh giảm	(461.304.050)	(754.216.470)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(461.100.000)	(754.216.470)
- Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	(204.050)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(224.710.025)	(1.486.611.480)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 17%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	236.466.127	(756.335.355)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	236.466.127	(756.335.355)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.600.000	18.600.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>13</b>	<b>(41)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

**VII MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban điều hành xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban điều hành giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên Bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)****Rủi ro về lãi suất:**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro về bất động sản**

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

**2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

***Phải thu khách hàng***

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

***Tiền gửi ngân hàng***

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban điều hành của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban điều hành cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	2.871.513.861	358.630.400	-	3.230.144.261
	<b>2.871.513.861</b>	<b>358.630.400</b>	<b>-</b>	<b>3.230.144.261</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.035.184.824	364.368.400	-	3.399.553.224
	<b>3.035.184.824</b>	<b>364.368.400</b>	<b>-</b>	<b>3.399.553.224</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đã đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính dài hạn và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định chính thức tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024. Tuy nhiên, Ban Điều hành Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN CÔNG TRÌNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		01/01/2025		31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.637.370.393	-	18.058.320.059	-	20.637.370.393	18.058.320.059
- Phải thu khách hàng	7.548.487.076	(7.285.214.762)	8.434.098.291	(5.542.506.982)	263.272.314	1.148.883.529
- Đầu tư dài hạn	46.740.000.000	-	16.000.000.000	-	46.740.000.000	16.000.000.000
- Phải thu khác	31.037.171.954	(781.016.625)	30.445.048.177	(781.016.625)	30.256.155.329	29.664.031.552
- Tiền và các khoản tương đương tiền	940.573.327	-	874.199.042	-	940.573.327	874.199.042
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.903.602.750</b>	<b>(8.066.231.387)</b>	<b>73.811.665.569</b>	<b>(6.323.523.607)</b>	<b>98.837.371.363</b>	<b>65.745.434.182</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Phải trả người bán	2.871.513.861	-	3.015.039.820	-	2.871.513.861	3.015.039.820
- Phải trả khác	358.630.400	-	384.513.404	-	358.630.400	384.513.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.230.144.261</b>	<b>-</b>	<b>3.399.553.224</b>	<b>-</b>	<b>3.230.144.261</b>	<b>3.399.553.224</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Cao Tiến Dũng  
Trần Minh Cường  
Tô Hữu Chung

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT - Phụ trách điều hành  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT

Công ty liên doanh, liên kết (đã phân loại sang đầu tư vào đơn vị khác tại 31/12/2025)

Nhận tiền cổ tức

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng

Năm 2025

Năm 2024

461.100.000

514.216.470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành


	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
- Cao Tiến Dũng	Chủ tịch HĐQT - Phụ trách điều hành	130.977.273	109.818.182
- Tô Hữu Chung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	114.013.637	95.509.090
- Trần Minh Cường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	116.713.637	95.509.090
		<b>361.704.547</b>	<b>300.836.362</b>

4. Thông tin so sánh


Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2025 trên Bảng cân đối kế toán và số liệu so sánh năm 2024 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

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

  
Trần Phương Lan  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Vân Hà  
Kế toán trưởng



  
Cao Tiến Dũng  
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026