CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PC1 *PC1 GROUP JOINT STOCK COMPANY*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness**
Số: 1809 / CBTT-PC1 *No: 1809/ CBTT-PC1*	*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026* *Hanoi, October 29 , 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
ORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh
To: The State Securities Commission
Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PC1/ *PC1 GROUP JOINT STOCK COMPANY*

- Mã chứng khoán/*Stock code*: PC1

- Địa chỉ trụ sở chính/*Head office address*: Tầng 1, 2 và KT Tòa CT2, số 583 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/ *1st, 2nd and KT Floor CT2 Building, No. 583 Nguyen Trai Street, Thanh Liet Ward, Hanoi, Vietnam*

- Điện thoại/*Tel.*: 024 3734 3060

- Fax: 024 3823 1997

- Email: cbtt@pc1group.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure*:

Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 3 năm 2026 và Giải trình biến động LNST trên BCTC riêng Quý 3 năm 2026/ *Separate and Consolidated Financial Statements for the 3rd Quarter of 2026 and Explanation of changes in net profit after tax on separate financial statements for the 3rd Quarter of 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29 /10/2026 tại đường dẫn: https://www.pc1group.vn /*This information was published on the company's website on 29 / 10/2026, as in the link https://www.pc1group.vn/*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. */We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người Đại diện theo pháp luật
Legal Representative

Lê Văn Dũng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PC1

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/9/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Đã phân loại lại)
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.938.060.805.206**	**6.458.074.296.577**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	8	**1.211.184.225.976**	**2.449.082.777.270**
111	1. Tiền		50.107.890.360	44.599.540.969
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.161.076.335.616	2.404.483.236.301
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	9	**848.897.056.532**	**524.273.643.412**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		848.897.056.532	524.273.643.412
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.595.197.544.988**	**2.836.657.619.954**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	10	1.630.537.676.565	2.198.374.659.340
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	11	797.309.628.196	473.683.675.831
134	3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		7.467.863.467	7.467.863.467
135	4. Phải thu ngắn hạn khác	12	318.709.990.940	319.663.272.659
136	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(158.827.614.180)	(162.531.851.343)
140	**IV. Hàng tồn kho**	13	**276.922.120.931**	**641.978.703.836**
141	1. Hàng tồn kho		313.777.148.733	678.833.731.638
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(36.855.027.802)	(36.855.027.802)
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**5.859.856.779**	**6.081.552.105**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	17	3.435.566.680	6.081.552.105
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.424.290.099	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Đã phân loại lại)
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.558.344.713.511**	**7.899.798.084.140**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**805.309.000**	**805.309.000**
215	1. Phải thu dài hạn khác		805.309.000	805.309.000
216	1. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	**II. Tài sản cố định**		**1.784.920.637.286**	**1.896.598.303.609**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	1.774.976.513.305	1.886.375.902.238
222	- *Nguyên giá*		*2.893.201.606.971*	*2.887.974.978.217*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.118.225.093.666)*	*(1.001.599.075.979)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	9.944.123.981	10.222.401.371
228	- *Nguyên giá*		*11.825.866.600*	*11.825.866.600*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.881.742.619)*	*(1.603.465.229)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**16**	**46.302.325.398**	**49.092.223.401**
241	- Nguyên giá		101.554.352.049	101.554.352.049
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(55.252.026.651)	(52.462.128.648)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**11.469.734.438**	**6.050.735.652**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.469.734.438	6.050.735.652
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**9**	**5.638.685.955.784**	**5.862.093.856.127**
261	1. Đầu tư vào công ty con		4.346.460.476.823	4.247.460.476.823
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.409.938.256.168	1.709.938.256.168
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.821.770.000	4.821.770.000
264	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(122.534.547.207)	(100.126.646.864)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**76.160.751.605**	**85.157.656.351**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	17	75.604.815.180	82.461.780.051
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		555.936.425	2.695.876.300
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**12.496.405.518.717**	**14.357.872.380.717**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Đã phân loại lại)
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**6.220.500.031.028**	**8.383.638.251.068**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.195.002.729.316**	**5.312.048.167.125**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	866.112.259.698	1.464.334.243.341
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	457.319.832.858	708.830.647.568
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		385.819.143	385.819.143
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	42.271.217.236	125.934.718.845
315	5. Phải trả người lao động		12.828.241.612	35.008.959.114
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	67.419.204.700	123.010.344.309
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		722.777.092	597.754.911
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	60.919.374.317	40.957.052.043
321	9. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	24	2.486.864.739.007	2.686.207.744.285
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		200.159.263.653	126.780.883.566
330	**II. Nợ dài hạn**		**2.025.497.301.712**	**3.071.590.083.943**
338	1. Phải trả dài hạn khác	22	1.816.132.120	1.664.725.560
339	2. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	24	1.963.814.947.936	3.004.410.534.214
343	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	59.866.221.656	65.514.824.169
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.275.905.487.689**	**5.974.234.129.649**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	25	**6.275.905.487.689**	**5.974.234.129.649**
411	1. Vốn cổ phần		4.112.853.430.000	4.112.853.430.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.112.853.430.000*	*4.112.853.430.000*
412	2. Thặng dư vốn		174.704.336.786	174.704.336.786
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		246.973.837.431	246.973.837.431
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		64.632.444.542	64.632.444.542
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.676.741.438.930	1.375.070.080.890
420a	- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.248.385.306.550*	*546.456.707.481*
420b	- *LNST chưa phân phối kỳ này/năm này*		*428.356.132.380*	*828.613.373.409*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**12.496.405.518.717**	**14.357.872.380.717**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PC1

Vũ Mai Anh	Vũ Thị Hương	Lê Văn Dũng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27	**1.014.162.024.245**	**1.892.145.169.344**	**3.310.313.042.085**	**4.311.938.231.956**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.014.162.024.245**	**1.892.145.169.344**	**3.310.313.042.085**	**4.311.938.231.956**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	28	**842.664.899.672**	**1.667.963.708.443**	**2.921.174.700.091**	**3.856.995.817.706**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**171.497.124.573**	**224.181.460.901**	**389.138.341.994**	**454.942.414.250**
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	29	178.422.026.247	61.557.187.707	564.233.983.117	213.151.861.958
23	8. Chi phí tài chính	30	118.769.930.707	91.670.196.573	357.781.436.850	297.011.794.928
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*118.441.510.437*	*86.312.815.554*	*333.892.860.178*	*243.410.005.132*
25	9. Chi phí bán hàng	31	238.763.341	914.519.918	1.405.822.257	2.672.550.889
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	44.618.499.510	43.388.753.938	135.395.961.434	108.908.280.597
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**186.291.957.262**	**149.765.178.179**	**458.789.104.570**	**259.501.649.794**
31	12. Thu nhập khác		392.427	65.803.645	625.768.295	67.574.121
32	13. Chi phí khác		103.886.273	180.201	3.669.788.510	193.930.815
40	**14. Lãi/ (Lỗ) khác**		**(103.493.846)**	**65.623.444**	**(3.044.020.215)**	**(126.356.694)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**186.188.463.416**	**149.830.801.623**	**455.745.084.355**	**259.375.293.100**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	5.943.986.732	5.434.940.477	21.419.012.100	5.435.463.892
52	17. Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		890.571.500	-	2.139.939.875	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**179.353.905.184**	**144.395.861.146**	**432.186.132.380**	**253.939.829.208**

M.S.D.N: 0100100745 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PC1
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Mai Anh	**Vũ Thị Hương**	**Lê Văn Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ 9 tháng đầu năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

MS	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026 VND	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		***455.745.084.355***	***259.375.293.100***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao và phân bổ		119.694.193.080	109.847.925.032
03	- Các khoản dự phòng		13.055.060.667	52.548.240.062
04	- Lỗ/ (Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(291.231.507)	(1.078.145.530)
05	- Lỗ/ (Lãi) từ hoạt động đầu tư		(664.908.690.764)	(204.490.119.339)
06	- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		333.892.860.178	243.410.005.132
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		***257.187.276.009***	***459.613.198.457***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		555.351.777.709	(276.440.277.668)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		365.056.582.905	(445.430.815.047)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(908.069.107.884)	736.533.464.897
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		17.341.158.907	(33.017.083.499)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(337.441.743.336)	(208.052.566.732)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(87.981.163.856)	(1.445.520.605)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(57.136.394.253)	(34.525.678.061)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		***(195.691.613.799)***	***197.234.721.742***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(338.848.523.430)	(140.772.497.558)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	118.090.000
23	3. Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn trên ba tháng		(1.501.770.000.000)	(68.174.862.989)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, nhận lại tiền gửi có kỳ hạn trên ba tháng		1.192.460.134.532	87.293.842.721
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(99.000.000.000)	(82.871.806.280)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		320.000.000.000	6.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		530.929.452.267	258.236.932.283
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		***103.771.063.369***	***59.829.698.177***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ 9 tháng đầu năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

MS	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026 VND	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025 VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		4.002.017.177.499	3.827.620.162.630
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.147.876.564.634)	(2.851.960.300.418)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(1.145.859.387.135)***	***975.659.862.212***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(1.237.779.937.565)**	**1.232.724.282.131**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ (đã phân loại lại)**		**2.449.082.777.270**	**702.443.382.839**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(118.613.729)	78.543.506
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**8**	**1.211.184.225.976**	**1.935.246.208.476**

Vũ Mai Anh	**Vũ Thị Hương**	**Lê Văn Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn PC1 ("Công ty") tiền thân là Công ty Xây lắp Đường dây và Trạm, được thành lập từ ngày 2 tháng 3 năm 1963. Công ty chính thức được cổ phần hóa trở thành công ty cổ phần hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0100100745 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2005 và đã được điều chỉnh lần thứ 28 ngày 30 tháng 7 năm 2026.

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê bao gồm: đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; đầu tư, cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản; tổ chức dịch vụ quản lý, vận hành và khai thác khu đô thị, nhà chung cư cao tầng;
- Sản xuất, chế tạo cột thép, mạ kẽm nhúng nóng và các cấu kiện kim loại phục vụ dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: xây lắp các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp, các công trình nguồn điện, các công trình công nghiệp, dân dụng, kỹ thuật hạ tầng, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Đo đạc bản đồ địa chính, giải thửa, trích đo thửa đất để phục vụ đền bù thi công công trình;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại; và
- Sản xuất các cấu kiện kim loại; rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình của Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư, thi công của từng công trình, dự án. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 29 công ty con cấp 1 và 4 công ty liên kết được liệt kê trong Thuyết minh 9(b) (1/1/2026: 28 công ty con cấp 1 và 5 công ty liên kết).
Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 307 nhân viên (1/1/2026: 322 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/1/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

2.2. Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính này. Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

2.3. Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

2.4. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. TÓM TẮT NHỮNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

3.1. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.
Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND tương ứng theo tỷ giá mua chuyển khoản đối với tài sản và tỷ giá bán chuyển khoản đối với nợ phải trả của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

3.3. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3.4. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

3.5. Phải thu/ phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

Khoản phải thu/ phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng phản ánh phần chênh lệch giữa lũy kế doanh thu hợp đồng xây dựng dở dang ghi nhận tại thời điểm cuối kỳ và các hóa đơn phát hành theo tiến độ và các khoản tạm ứng của khách hàng.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ, sản phẩm và hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tính theo phương pháp giá đích danh. Đối với sản phẩm, hàng hóa và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm. Với trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đối với các chi phí đã phát sinh nhưng chưa được khách hàng xác nhận tại thời điểm lập báo cáo.

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
-	Máy móc, thiết bị	03 - 20	năm
-	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10	năm
-	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10	năm
-	Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 05	năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không thời hạn.

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 5 năm.

3.9. Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Tổng Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm

3.10. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí mua sắm tài sản cố định hữu hình chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Công ty không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

3.11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 2 đến 3 năm.

Chi phí giải phóng mặt bằng

Chi phí giải phóng mặt bằng thể hiện tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của các công trình thủy điện Bảo Lâm 1, 3, 3A, Bảo Lạc B. Chi phí giải phóng mặt bằng được ghi nhận theo nguyên giá và được trừ vào tiền thuê đất Công ty phải nộp hàng năm theo các thông báo của thuế Tỉnh Cao Bằng và thuế Tỉnh Tuyên Quang.

Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác

Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác gồm các chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản, chi phí tư vấn và các chi phí khác được ghi nhận theo nguyên giá và phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 2 đến 5 năm.

3.12. Các khoản phải trả người bán và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

3.13. Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(i). Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và công trình xây dựng đã hoàn thành trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự trong ba năm gần nhất.

3.14. Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.15. Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Phần thu từ phát hành cổ phiếu vượt trên mệnh giá được ghi vào thặng dư vốn cổ phần. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

3.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận trước hợp nhất của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Ưu đãi thuế

Đối với dự án Thủy điện Bảo Lâm 1, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 10% trong 15 năm (từ 2017 đến 2031) và mức thuế suất thông thường cho các năm tiếp theo. Các quy định hiện hành về thuế cho phép Công ty được miễn thuế thu nhập trong 4 năm kể từ năm đầu tiên dự án Thủy điện Bảo Lâm 1 có lợi nhuận chịu thuế (từ 2017 đến 2020) và giảm 50% thuế thu nhập trong 9 năm tiếp theo (từ 2021 đến 2029).

Đối với dự án Thủy điện Bảo Lâm 3 và Bảo Lâm 3A, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 10% trong 15 năm (từ 2017 đến 2031) và mức thuế suất thông thường cho các năm tiếp theo. Các quy định hiện hành về thuế cho phép Công ty được miễn thuế thu nhập trong 4 năm kể từ năm đầu tiên dự án Thủy điện Bảo Lâm 3 và Bảo Lâm 3A có lợi nhuận chịu thuế (từ 2018 đến 2021) và giảm 50% thuế thu nhập trong 9 năm tiếp theo (từ 2022 đến 2030).

Đối với dự án Thủy điện Bảo Lạc B và Sông Nhiệm 4, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 10% trong 15 năm (từ 2020 đến 2034) và mức thuế suất thông thường cho các năm tiếp theo. Các quy định hiện hành về thuế cho phép Công ty được miễn thuế thu nhập trong 4 năm kể từ năm đầu tiên dự án Thủy điện Bảo Lạc B và Sông Nhiệm 4 có lợi nhuận chịu thuế (từ 2021 đến 2024) và giảm 50% thuế thu nhập trong 9 năm tiếp theo (từ 2025 đến 2033).

3.17. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắn chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa theo biên bản đo số điện và giá điện được quy định cụ thể trong Hợp đồng mua bán điện ký với Tập đoàn Điện lực Việt Nam. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức của giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

3.18. Thuê tài sản

Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê, trong suốt thời hạn thuê.

3.19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

3.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập đến các công ty con, công ty liên kết và các công ty liên quan khác của Công ty.

3.21. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính kỳ hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của kỳ hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính trước hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

4. TÍNH THỜI VỤ CỦA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào có tính thời vụ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty.

5. CÁC THAY ĐỔI TRONG ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Khi lập báo cáo tài chính riêng hàng năm và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính kế toán này. Trong Quý 3 năm 2026, không có sự thay đổi trọng yếu về các ước tính kế toán đã được thực hiện từ cuối kỳ kế toán năm.

6. CÁC KHOẢN MỤC BẤT THƯỜNG

Không có khoản mục bất thường của Công ty trong Quý 3 năm 2026.

7. CÁC THAY ĐỔI TRONG CƠ CẤU CỦA ĐƠN VỊ

Ngoài các thông tin trình bày trong Thuyết minh 9(b), không có thay đổi trọng yếu nào trong cơ cấu của Công ty trong Quý 3 năm 2026.

8. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND (Đã phân loại lại)
- Tiền mặt	363.247.913	1.298.530.278
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.744.642.447	43.301.010.691
- Các khoản tương đương tiền	1.161.076.335.616	2.404.483.236.301
	1.211.184.225.976	**2.449.082.777.270**

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND (Đã phân loại lại)	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (Gốc)	764.000.000.000	-	474.300.722.800	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (Lãi dự thu)	21.659.780.821	-	1.815.479.452	-
- Cho vay (Gốc)	58.264.744.123	-	45.117.437.523	-
- Cho vay (Lãi dự thu)	4.972.531.588	-	3.040.003.637	-
	848.897.056.532	-	**524.273.643.412**	-

Tại ngày cuối kỳ, số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại là 4 tỷ VND (tại ngày đầu năm: 54 tỷ VND) (Thuyết minh số 24).

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**4.346.460.476.823**		**(23.582.747.720)**	**4.247.460.476.823**		**(6.165.408.889)**
- Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	3.519.064.933		-	3.519.064.933		-
- Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	20.000.000.000		-	20.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	24.000.000.000		-	24.000.000.000		-
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	5.942.874.315		-	5.942.874.315		-
- Công ty TNHH MTV PC1 Nàng Hương	725.509.851		-	725.509.851		-
- Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	3.566.251.625		-	3.566.251.625		-
- Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	6.781.764.370		-	6.781.764.370		-
- Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	28.832.168.426		-	28.832.168.426		-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	151.200.000.000		-	151.200.000.000		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	102.338.000.000		-	102.338.000.000		-
- Công ty Cổ phần Lắp máy Công nghiệp Việt Nam	2.550.000.000		-	2.550.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	184.005.518.217		-	184.005.518.217		-
- Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	33.966.000.000		(19.290.841.682)	33.966.000.000		(2.810.870.972)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	141.693.000.000		-	141.693.000.000		-
- Công ty Cổ phần Điện gió Liên Lập	409.614.856.402		-	409.614.856.402		-
- Công ty Cổ phần Điện gió Phong Huy	412.426.000.000		-	412.426.000.000		-
- Công ty Cổ phần Điện gió Phong Nguyên	412.479.556.800		-	412.479.556.800		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	1.876.851.000		-	1.876.851.000		-
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	477.590.600.000		-	477.590.600.000		-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	247.800.000.000		-	184.800.000.000		-
- Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	311.652.469.517		-	311.652.469.517		-
- Asia Dragon Trading Pte. Ltd.	140.950.895.451		-	140.950.895.451		-
- Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	424.800.000.000		-	424.800.000.000		-
- Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Nhật Bản - Hải Phòng	703.098.368.940		-	703.098.368.940		-
- PC1 Australia Pty Ltd	5.118.723.000		(4.291.906.038)	5.118.723.000		(3.354.537.917)
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp PC1 - Hải Phòng	5.000.000.000		-	5.000.000.000		-
- PC1 Philippines Inc.	48.932.003.976		-	48.932.003.976		-
- Công ty Cổ phần PC1 Năng lượng xanh	6.000.000.000		-	-		-
- Công ty Cổ phần Điện mặt trời Điện Biên	30.000.000.000		-	-		-

Đầu tư vào Công ty liên kết	**1.409.938.256.168**		**(94.951.799.487)**	**1.709.938.256.168**		**(89.961.237.975)**
- Công ty Cổ phần Gang thép Cao Bằng	124.748.756.168		(94.951.799.487)	124.748.756.168		(89.961.237.975)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CT2 (*)	-		-	300.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Western Pacific	1.200.243.900.000		-	1.200.243.900.000		-
- Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Vũng Tàu	68.400.000.000		-	68.400.000.000		-
- Công ty Cổ phần Tân Thanh	16.545.600.000		-	16.545.600.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác	**4.821.770.000**		**(4.000.000.000)**	**4.821.770.000**		**(4.000.000.000)**
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon	4.000.000.000		(4.000.000.000)	4.000.000.000		(4.000.000.000)
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**)	821.770.000	3.058.409.496	-	821.770.000	3.097.412.500	-
	5.761.220.502.991		**(122.534.547.207)**	**5.962.220.502.991**		**(100.126.646.864)**

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CT2.

(**) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 30/09/2026 và ngày 31/12/2025.

Đối với các khoản đầu tư còn lại, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính khác 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.

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích/Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ cam kết góp	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Hà Nội	66,00%	66,00%	Xây lắp điện
- Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	TP. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Xây lắp điện
- Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Hà Nội	80,00%	80,00%	Xây lắp điện
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xây lắp điện
- Công ty TNHH MTV PC1 Nàng Hương	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ
- Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Hà Nội	100,00%	66,00%	Xây lắp điện
- Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Ninh Bình	66,00%	66,00%	Xây lắp điện
- Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	Hà Nội	90,00%	90,00%	Sản xuất các loại cột thép mạ kẽm, kết cấu thép, phụ tùng phụ kiện có liên quan, dịch vụ về mạ; mua bán thép, kẽm, vật tư phục vụ sản xuất, chế tạo kết cấu thép; mua bán vật tư, thiết bị kỹ thuật điện.
- Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Điện Biên	60,00%	60,00%	Đầu tư xây dựng các nhà máy thủy điện vừa và nhỏ; Sản xuất và kinh doanh điện năng.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Hà Nội	99,39%	99,39%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Lắp máy Công nghiệp Việt Nam	Hà Nội	51,00%	51,00%	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	Hà Nội	99,83%	99,83%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích/Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ cam kết góp	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Cao Bằng	99,90%	99,90%	Tư vấn quản lý dự án thủy điện, quản lý sau đầu tư thủy điện và điện gió.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Cao Bằng	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng các nhà máy thủy điện vừa và nhỏ; Sản xuất và kinh doanh điện năng.
- Công ty Cổ phần Điện gió Liên Lập	Quảng Trị	55,54%	55,54%	Đầu tư xây dựng nhà máy điện gió
- Công ty Cổ phần Điện gió Phong Huy	Quảng Trị	54,70%	54,70%	Đầu tư xây dựng nhà máy điện gió
- Công ty Cổ phần Điện gió Phong Nguyên	Quảng Trị	54,73%	54,73%	Đầu tư xây dựng nhà máy điện gió
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Hà Nội	51,00%	51,00%	Cung cấp vật tư thiết bị và cấu hình hệ thống điện
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Cao Bằng	57,27%	57,27%	Thăm dò khoáng sản, khai thác khoáng sản; Khai thác quặng sắt, Bán buôn kim loại và quặng kim loại
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	Cao Bằng	60,00%	60,00%	Đầu tư xây dựng các nhà máy thủy điện vừa và nhỏ; Sản xuất và kinh doanh điện năng.
- Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	Hà Nội	99,75%	99,75%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Asia Dragon Trading Pte. Ltd.	Singapore	100,00%	100,00%	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
- Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Nhật Bản - Hải Phòng	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, tiện ích, dịch vụ của khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Hải Phòng	99,96%	99,96%	Kinh doanh cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp
- PC1 Australia Pty Ltd	Australia	100,00%	100,00%	Kinh doanh sản phẩm thép
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp PC1 - Hải Phòng	Hải Phòng	98,00%	98,00%	Kinh doanh cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp
- PC1 Philippines Inc.	Philippines	99,98%	99,98%	Cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng nhà máy điện năng lượng tái tạo
- Công ty Cổ phần PC1 Năng lượng xanh	Hà Nội	60,00%	60,00%	Xây dựng công trình điện
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Điện Biên	Điện Biên	60,00%	60,00%	Truyền tải và phân phối điện

Đầu tư vào Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích/Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ cam kết góp	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Gang thép Cao Bằng	Cao Bằng	25,09%	25,09%	Khai thác, chế biến và kinh doanh các loại khoáng sản
- Công ty Cổ phần Western Pacific	TP. Hồ Chí Minh	30,08%	30,08%	Đầu tư bất động sản khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Vũng Tàu	TP. Hồ Chí Minh	36,00%	36,00%	Cho thuê kho, nhà xưởng, lưu giữ hàng hóa
- Công ty Cổ phần Tân Thanh	Ninh Bình	40,00%	40,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất; chế biến đá các loại

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon	Hải Phòng	10,00%	10,00%	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Hà Nội	0,00117%	0,00117%	Ngân hàng

10. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	175.341.354.157	-	28.021.492.865	-
- Cornerstone Energy Development, INC	153.248.326.269	-	-	-
- Ban Quản lý Dự án điện 3	128.025.080.587	-	213.715.482.704	-
- Ban Quản lý Dự án các Công trình Điện Miền Nam	108.620.113.825	-	218.203.473.962	-
- Công ty Cổ phần Thương mại - Xây lắp - Công nghiệp Thăng Long	92.646.306.589	-	-	-
- Các khách hàng khác	972.656.495.138	(128.173.231.660)	1.738.434.209.809	(131.877.468.823)
	1.630.537.676.565	**(128.173.231.660)**	**2.198.374.659.340**	**(131.877.468.823)**

11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lương Hòa Tiến	319.763.250.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Gia Lộc Phát	106.083.840.482	-	105.988.840.482	-
- Công ty Cổ Phần đầu tư thương mại và dịch vụ Toàn cầu HP	53.788.366.432	-	21.850.000.000	-
- Các nhà cung cấp khác	317.674.171.282	(25.787.084.727)	345.844.835.349	(25.787.084.727)
	797.309.628.196	**(25.787.084.727)**	**473.683.675.831**	**(25.787.084.727)**

12. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng (*)	85.748.878.559	-	90.533.878.559	-
- Tạm ứng cho nhân viên	18.606.164.804	-	7.553.164.069	-
- Phải thu tạm ứng cho các tổ đội thi công và chỉ huy công trình	2.151.632.200	(2.151.632.200)	2.151.632.200	(2.151.632.200)
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận	158.764.911.620	(2.715.665.593)	166.562.502.443	(2.715.665.593)
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ	-	-	15.000.000	-
- Phải thu khác	53.438.403.757	-	52.847.095.388	-
	318.709.990.940	**(4.867.297.793)**	**319.663.272.659**	**(4.867.297.793)**

(*): Đây là các khoản tạm ứng để chi trả tiền đền bù tại các công trình tổng thầu xây lắp sẽ được chủ đầu tư hoàn trả lại và tạm ứng để chi trả tiền đền bù dự án bất động sản.

13. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi trên đường	-	-	3.179.388.541	-
- Nguyên vật liệu	663.491.244	-	663.491.244	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	172.133.917.316	(36.855.027.802)	638.105.986.782	(36.855.027.802)
- Sản phẩm bất động sản	139.244.102.319	-	27.745.508.721	-
- Hàng hóa	1.735.637.854	-	9.139.356.350	-
	313.777.148.733	**(36.855.027.802)**	**678.833.731.638**	**(36.855.027.802)**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án kinh doanh bất động sản	11.435.151.791	458.191.519.492
Hoạt động xây lắp, cung cấp thiết bị điện và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp	160.698.765.525	179.914.467.290
	172.133.917.316	**638.105.986.782**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	1.321.978.307.041	1.334.993.129.974	205.209.425.817	22.826.928.175	2.967.187.210	2.887.974.978.217
- Mua trong kỳ	-	158.780.362	-	3.609.348.392	1.458.500.000	5.226.628.754
Số dư cuối kỳ	**1.321.978.307.041**	**1.335.151.910.336**	**205.209.425.817**	**26.436.276.567**	**4.425.687.210**	**2.893.201.606.971**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	367.536.619.485	493.974.053.156	123.533.942.409	14.889.797.728	1.664.663.201	1.001.599.075.979
- Khấu hao trong kỳ	34.950.286.361	61.836.640.930	16.924.619.411	2.305.714.515	608.756.470	116.626.017.687
Số dư cuối kỳ	**402.486.905.846**	**555.810.694.086**	**140.458.561.820**	**17.195.512.243**	**2.273.419.671**	**1.118.225.093.666**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	954.441.687.556	841.019.076.818	81.675.483.408	7.937.130.447	1.302.524.009	1.886.375.902.238
Tại ngày cuối kỳ	**919.491.401.195**	**779.341.216.250**	**64.750.863.997**	**9.240.764.324**	**2.152.267.539**	**1.774.976.513.305**

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng: 42.501 triệu đồng

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất không thời hạn	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	8.803.070.000	3.022.796.600	11.825.866.600
Số dư cuối kỳ	**8.803.070.000**	**3.022.796.600**	**11.825.866.600**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	1.603.465.229	1.603.465.229
- Khấu hao trong kỳ	-	278.277.390	278.277.390
Số dư cuối kỳ	**-**	**1.881.742.619**	**1.881.742.619**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	8.803.070.000	1.419.331.371	10.222.401.371
Tại ngày cuối kỳ	**8.803.070.000**	**1.141.053.981**	**9.944.123.981**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng: 1.098 triệu đồng

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Khu văn phòng tại Chung cư Mỹ Đình Plaza	Khu văn phòng tại Chung cư Nàng Hương	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	90.477.826.874	11.076.525.175	101.554.352.049
Số dư cuối kỳ	**90.477.826.874**	**11.076.525.175**	**101.554.352.049**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	46.365.426.819	6.096.701.829	52.462.128.648
- Khấu hao trong kỳ	2.491.633.026	298.264.977	2.789.898.003
Số dư cuối kỳ	**48.857.059.845**	**6.394.966.806**	**55.252.026.651**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	44.112.400.055	4.979.823.346	49.092.223.401
Tại ngày cuối kỳ	**41.620.767.029**	**4.681.558.369**	**46.302.325.398**

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	40.993.119	269.893.774
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.394.573.561	5.811.658.331
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	**3.435.566.680**	**6.081.552.105**
b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn	6.732.101.427	8.354.694.637
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	36.095.959.387	16.364.923.061
- Chi phí sửa chữa định kỳ tài sản cố định	26.040.699.186	26.427.116.706
- Chi phí giải phóng mặt bằng các Nhà máy Thủy điện (*)	6.736.055.180	31.315.045.647
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	**75.604.815.180**	**82.461.780.051**

(*): Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của các công trình thủy điện Bảo Lâm 1, 3, 3A, Bảo Lạc B được trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo các thông báo của thuế tỉnh Cao Bằng, thuế tỉnh Tuyên Quang.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	94.318.073.097	94.318.073.097	147.048.095.121	147.048.095.121
- Envision Energy International Trading Limited	90.083.394.893	90.083.394.893	22.457.035.919	22.457.035.919
- Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	76.954.544.292	76.954.544.292	126.425.534.281	126.425.534.281
- Công ty Cổ phần Sông Đà 5	70.227.220.006	70.227.220.006	48.323.841.393	48.323.841.393
- Các đối tượng khác	534.529.027.410	534.529.027.410	1.120.079.736.627	1.120.079.736.627
	866.112.259.698	**866.112.259.698**	**1.464.334.243.341**	**1.464.334.243.341**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản An Phú	135.558.000.000	-
- Ban Quản lý Dự án lưới điện TP Hồ Chí Minh	72.528.137.542	-
- Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	66.792.208.542	65.000.000.000
- Người mua trả tiền trước nhận chuyển nhượng bất động sản	55.652.482.906	210.879.868.800
- Người mua trả tiền trước khác	126.789.003.868	432.950.778.768
	457.319.832.858	**708.830.647.568**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng (*)	-	38.137.021.285	63.082.386.003	85.778.725.331	-	15.440.681.957
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	80.461.850.900	21.419.012.100	87.981.163.856	-	13.899.699.144
Thuế Thu nhập cá nhân	-	45.270.676	20.996.241.709	20.380.680.697	-	660.831.688
Thuế Tài nguyên	-	2.275.363.051	31.459.666.538	29.507.272.042	-	4.227.757.547
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	1.171.235.096	-	-	1.171.235.096
Các loại thuế khác	-	349.155.229	2.176.641.580	2.525.796.809	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.666.057.704	12.810.764.113	10.605.810.013	-	6.871.011.804
	-	**125.934.718.845**	**185.645.150.772**	**269.308.652.381**	**-**	**42.271.217.236**

(*) Số thuế giá trị gia tăng phải nộp trong kỳ trình bày thể hiện tổng số thuế giá trị gia tăng phải nộp sau khi đã bù trừ với thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ hàng tháng/quý.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí trích trước lãi vay	34.773.176.036	49.710.202.399
- Chi phí trích trước các công trình xây lắp	32.305.793.038	5.571.813.572
- Chi phí trích trước giá vốn dự án bất động sản	340.235.626	65.239.570.508
- Chi phí trích trước khác	-	2.488.757.830
	67.419.204.700	**123.010.344.309**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
- Tài sản thừa chờ giải quyết	180.056.287	183.736.678
- Kinh phí công đoàn	21.860.145.184	1.556.195.264
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	485.455.395	611.599.395
- Phải trả tiền bảo trì dự án bất động sản	32.324.578.023	26.857.230.397
- Lãi vay phải trả	5.349.602.777	7.212.000.000
- Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	719.536.651	4.536.290.309
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	**60.919.374.317**	**40.957.052.043**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.816.132.120	1.664.725.560
	1.816.132.120	**1.664.725.560**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	59.866.221.656	65.514.824.169
	59.866.221.656	**65.514.824.169**

24. CÁC KHOẢN VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	2.111.767.628.181	2.111.767.628.181	2.772.017.177.499	3.249.852.564.634	1.633.932.241.046	1.633.932.241.046
- Vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng	574.440.116.104	574.440.116.104	397.136.000.000	418.024.000.000	553.552.116.104	553.552.116.104
- Trái phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	1.199.380.381.857	900.000.000.000	299.380.381.857	299.380.381.857
	2.686.207.744.285	**2.686.207.744.285**	**4.368.533.559.356**	**4.567.876.564.634**	**2.486.864.739.007**	**2.486.864.739.007**
b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn						
- Vay dài hạn	2.385.391.064.040	2.385.391.064.040	1.230.000.000.000	1.098.024.000.000	2.517.367.064.040	2.517.367.064.040
- Trái phiếu thường	1.193.459.586.278	1.193.459.586.278	5.920.795.579	900.000.000.000	299.380.381.857	299.380.381.857
	3.578.850.650.318	**3.578.850.650.318**	**1.235.920.795.579**	**1.998.024.000.000**	**2.816.747.445.897**	**2.816.747.445.897**
Vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(574.440.116.104)	(574.440.116.104)			(553.552.116.104)	(553.552.116.104)
Trái phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-			(299.380.381.857)	(299.380.381.857)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**3.004.410.534.214**	**3.004.410.534.214**			**1.963.814.947.936**	**1.963.814.947.936**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn còn số dư như sau:

	Loại tiền	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	230.098.141.744	205.288.674.201
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	VND	22.010.478.356	185.857.604.189
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch	VND	35.453.625.823	101.683.803.643
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	VND	-	109.439.125.546
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An	VND	1.307.434.648.754	951.258.493.883
Ngân hàng TNHH MTV HSBC	VND	38.935.346.369	493.689.156.824
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank (Việt Nam)	VND	-	64.550.769.895
		1.633.932.241.046	**2.111.767.628.181**

Các khoản vay ngắn hạn có thời hạn vay từ 6 đến 11 tháng với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Một số khoản vay được bảo đảm bởi các khoản tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh số 9).

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/09/2026	01/01/2026
					VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	VND	(*)	2030	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lâm 3	178.709.898.607	202.709.898.607
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(*)	2032	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lạc B	222.402.568.179	237.426.568.179
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(*)	2030	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lâm 3A	101.412.523.972	114.112.523.972
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(**)	2030	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lâm 1	224.968.395.700	292.968.395.700
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(***)	2033	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lâm 1	47.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(***)	2034	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lạc B và Dự án Thủy điện Bảo Lâm 1	212.500.000.000	220.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(***)	2034	Tài sản hình thành từ Dự án Thủy điện Bảo Lạc B	49.700.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	(*)	2033	Tài sản hình thành từ dự án Thủy điện Sông Nhiệm 4	108.000.000.000	120.000.000.000

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/09/2026	01/01/2026
					VND	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	Lãi suất cơ sở và biên độ	2031	Không có tài sản bảo đảm	450.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(***)	2029	Toàn bộ phần vốn góp của PC1 tại Asia Dragon Trading Pte. Ltd. và Công ty Phát triển Khu công nghiệp Nhật Bản – Hải Phòng	493.000.000.000	516.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	VND	4,0%	2027	Không có tài sản bảo đảm	-	88.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	VND	4,0%	2027	Không có tài sản bảo đảm	21.030.716.918	21.030.716.918
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	VND	4,5%	2027	Không có tài sản bảo đảm	5.088.844.560	5.088.844.560
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	VND	9,5%	2034	Không có tài sản bảo đảm	192.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	VND	9,2%	2032	Không có tài sản bảo đảm	43.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	VND	(***)	2028	Tài sản hình thành từ Dự án Tháp Vàng, Phú Thị	168.054.116.104	368.054.116.104
Cá nhân	VND	6,0%	2027	Không có tài sản bảo đảm	-	100.000.000.000
					2.517.367.064.040	**2.385.391.064.040**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(553.552.116.104)	(574.440.116.104)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					**1.963.814.947.936**	**1.810.950.947.936**

(*) Lãi suất năm được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ.
(**) Khoản vay này áp dụng lãi suất ưu đãi từ nguồn vốn hỗ trợ chương trình phát triển năng lượng tái tạo (REDP) của World Bank.
(***) Các khoản vay này có lãi suất ưu đãi cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong các năm tiếp theo, lãi suất năm được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ.

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2026	01/01/2026
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá					
Lô 1	VND	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ	2027	300.000.000.000	300.000.000.000
Lô 2	VND	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ	2027	-	900.000.000.000
				300.000.000.000	**1.200.000.000.000**
Chi phí phát hành trái phiếu				619.618.143	6.540.413.722
Trái phiếu đến hạn trả trong vòng 12 tháng				**299.380.381.857**	
Trái phiếu đến hạn trả sau 12 tháng				**-**	**1.193.459.586.278**

Tại ngày 30/09/2026, trái phiếu được bảo đảm bởi một số cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Tập đoàn PC1 do cá nhân có liên quan nắm giữ.
Mục đích phát hành trái phiếu dài hạn là để đầu tư vào lĩnh vực phát triển bất động sản khu công nghiệp thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Western Pacific từ các cổ đông hiện hữu và mua cổ phần phát hành mới, bao gồm cả việc bù đắp nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty đã sử dụng để thực hiện giao dịch này; và bổ sung vốn lưu động của Công ty.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước (01/01/2025)	**3.576.421.210.000**	**711.136.556.786**	**246.973.837.431**	**64.632.444.542**	**589.170.945.162**	**5.188.334.993.921**
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	253.939.829.208	253.939.829.208
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.976.432.190)	(26.976.432.190)
Trích quỹ ban điều hành	-	-	-	-	(15.737.805.491)	(15.737.805.491)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(2.800.000.000)	(2.800.000.000)
Số dư cuối kỳ trước (30/09/2025)	**3.576.421.210.000**	**711.136.556.786**	**246.973.837.431**	**64.632.444.542**	**797.596.536.689**	**5.396.760.585.448**
Số dư đầu kỳ này (01/01/2026)	**4.112.853.430.000**	**174.704.336.786**	**246.973.837.431**	**64.632.444.542**	**1.375.070.080.890**	**5.974.234.129.649**
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	432.186.132.380	432.186.132.380
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(83.965.337.341)	(83.965.337.341)
Trích quỹ ban điều hành	-	-	-	-	(42.719.436.999)	(42.719.436.999)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(3.830.000.000)	(3.830.000.000)
Số dư cuối kỳ này (30/09/2026)	**4.112.853.430.000**	**174.704.336.786**	**246.973.837.431**	**64.632.444.542**	**1.676.741.438.930**	**6.275.905.487.689**

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

	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Vốn cổ phần	4.112.853.430.000	3.576.421.210.000
- Vốn cổ phần đầu kỳ	-	-
- Vốn cổ phần tăng trong kỳ	**4.112.853.430.000**	**3.576.421.210.000**
- Vốn cổ phần cuối kỳ		

c) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	411.285.343	411.285.343
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	411.285.343	411.285.343
- *Cổ phiếu phổ thông*	*411.285.343*	*411.285.343*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	411.285.343	411.285.343
- *Cổ phiếu phổ thông*	*411.285.343*	*411.285.343*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

d) Các quỹ Công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	246.973.837.431	246.973.837.431
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	64.632.444.542	64.632.444.542
	311.606.281.973	**311.606.281.973**

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/09/2026	01/01/2026
	Nguyên tệ	Nguyên tệ
- Đô la Mỹ (USD)	667.796	55.068
- Kíp Lào (LAK)	593.825	614.194

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp, cung cấp thiết bị điện và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp	633.255.856.785	1.596.196.574.397	2.233.386.430.960	3.563.935.982.922
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	4.190.865.135	3.320.946.324	11.310.510.631	11.438.092.987
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	163.203.296.188	-	419.263.378.457	-
Doanh thu bán điện	162.139.045.681	183.272.007.841	366.456.524.785	379.923.326.000
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	42.291.312.312	97.213.084.200	249.682.306.270	321.480.040.190
Doanh thu khác	9.081.648.144	12.142.556.582	30.213.890.982	35.160.789.857
	1.014.162.024.245	**1.892.145.169.344**	**3.310.313.042.085**	**4.311.938.231.956**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp, cung cấp thiết bị điện và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp	589.964.091.538	1.488.769.840.160	2.142.310.625.128	3.330.598.550.417
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.688.231.661	1.620.126.417	4.784.000.218	4.687.540.419
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	126.784.907.081	-	326.679.318.763	-
Giá vốn bán điện	75.499.195.489	75.313.661.393	184.873.058.361	181.100.155.572
Giá vốn bán hàng hóa, vật tư	40.622.823.638	90.875.198.819	235.500.727.758	309.228.231.264
Giá vốn khác	8.105.650.265	11.384.881.654	27.026.969.863	31.381.340.034
	842.664.899.672	**1.667.963.708.443**	**2.921.174.700.091**	**3.856.995.817.706**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	120.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	35.027.342.008	12.512.790.868	106.984.023.100	30.381.146.926
Cổ tức, lợi nhuận được chia	140.919.720.000	42.991.859.627	330.940.644.564	173.961.812.672
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	212.395.742	7.052.139.236	3.718.818.951	8.210.740.831
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	291.231.507	(999.602.024)	291.231.507	78.543.506
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.971.336.990	-	2.295.230.295	438.109.414
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	4.034.700	81.508.609
	178.422.026.247	**61.557.187.707**	**564.233.983.117**	**213.151.861.958**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay	114.894.278.534	85.106.363.299	327.972.064.599	239.829.989.201
Chi phí phát hành trái phiếu	3.547.231.903	1.206.452.255	5.920.795.579	3.580.015.931
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	521.793.537	1.044.247.746	1.480.676.329	1.053.549.734
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(193.373.267)	-	-	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	4.313.133.273	22.407.900.343	52.548.240.062
	118.769.930.707	**91.670.196.573**	**357.781.436.850**	**297.011.794.928**

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí khấu hao	2.520.548	2.520.548	7.479.452	7.479.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	221.682.793	895.994.370	1.345.052.916	2.604.282.717
Chi phí khác	14.560.000	16.005.000	53.289.889	60.788.720
	238.763.341	**914.519.918**	**1.405.822.257**	**2.672.550.889**

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	1.154.379.794	512.704.992	2.574.899.358	1.283.436.380
Chi phí nhân viên	22.979.520.305	26.633.853.063	76.874.019.809	61.414.775.356
Chi phí khấu hao và phân bổ	2.109.988.686	1.880.153.834	6.180.006.572	4.980.696.605
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-	(3.704.237.163)	-
Thuế, phí và lệ phí	449.788.283	490.725.580	1.551.042.288	1.643.303.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.872.914.640	12.812.565.363	49.981.496.496	34.939.775.125
Chi phí khác	1.051.907.802	1.058.751.106	1.938.734.074	4.646.293.419
	44.618.499.510	**43.388.753.938**	**135.395.961.434**	**108.908.280.597**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
I. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	261.373.197.007	123.963.784.529
Các khoản điều chỉnh tăng	37.600.864.222	30.459.146.498
- *Chi phí không hợp lệ*	*24.790.159.222*	*2.926.193.521*
- *Phát sinh/hoàn nhập chênh lệch tạm thời*	*12.810.705.000*	*27.532.952.977*
Các khoản điều chỉnh giảm	(370.653.060.728)	(192.666.057.614)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(330.940.644.564)*	*(173.961.812.672)*
- *Phát sinh/hoàn nhập chênh lệch tạm thời*	*(39.712.416.164)*	*(18.704.244.942)*
Thu nhập tính thuế TNDN	(71.678.999.498)	(38.243.126.588)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	4.917.382.572	711.235.897
	4.917.382.572	**711.235.897**
II. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	80.288.110.398	-
Các khoản điều chỉnh tăng	554.165.495	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(630.659.409)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	80.211.616.483	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(1.247.478.853)	-
Thuế TNDN phải nộp của HĐKD bất động sản (2)	**14.794.844.444**	-
III. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thủy điện		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh thủy điện	114.083.776.950	135.411.508.571
Thu nhập tính thuế TNDN của các dự án miễn thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	0%	0%
Thu nhập tính thuế TNDN của các dự án thủy điện còn lại	34.135.701.688	94.484.559.901
Thuế suất thuế TNDN	5%	5%
Thuế TNDN phải nộp của HĐKD thủy điện (3)	**1.706.785.084**	**4.724.227.995**
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành (4)=(1)+(2)+(3)	**21.419.012.100**	**5.435.463.892**
Thuế thu nhập doanh nghiệp thuần phải nộp đầu kỳ	80.461.850.900	700.796.585
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(87.981.163.856)	(1.445.520.605)
Thuế TNDN thuần phải nộp cuối kỳ	**13.899.699.144**	**4.690.739.872**

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Xây lắp, cung cấp thiết bị điện và xây dựng hạ tầng KCN	Kinh doanh Bất động sản	Mua bán điện	Thương mại	Các hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ 9 tháng đầu năm 2026						
Doanh thu thuần	2.233.386.430.960	430.573.889.088	366.456.524.785	249.682.306.270	30.213.890.982	3.310.313.042.085
Giá vốn hàng bán	2.142.310.625.128	331.463.318.981	184.873.058.361	235.500.727.758	27.026.969.863	2.921.174.700.091
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**91.075.805.832**	**99.110.570.107**	**181.583.466.424**	**14.181.578.512**	**3.186.921.119**	**389.138.341.994**
Chi tiêu vốn bộ phận	13.801.993.126	329.182.104	13.634.187.647	60.000.000	-	27.825.362.877
Chi tiêu vốn không phân bổ						-
Tại ngày 30/09/2026						
Tài sản bộ phận	1.647.006.753.245	807.809.116.329	1.862.644.554.024	169.583.010.817	54.765.814.472	4.541.809.248.887
Tài sản không phân bổ						7.954.596.269.830
Tổng tài sản	**1.647.006.753.245**	**807.809.116.329**	**1.862.644.554.024**	**169.583.010.817**	**54.765.814.472**	**12.496.405.518.717**
Nợ phải trả bộ phận	1.108.010.001.261	329.853.817.360	1.246.554.309.281	100.583.438.879	11.066.174.580	2.796.067.741.361
Nợ phải trả không phân bổ						3.424.432.289.667
Tổng nợ phải trả	**1.108.010.001.261**	**329.853.817.360**	**1.246.554.309.281**	**100.583.438.879**	**11.066.174.580**	**6.220.500.031.028**

Theo khu vực địa lý

Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do địa bàn hoạt động của Công ty chủ yếu ở Việt Nam.

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

Công ty có các giao dịch chủ yếu phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
Doanh thu		**631.782.823.192**	**467.612.505.360**
Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Công ty con	7.672.852.578	10.144.586.689
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	2.178.590.747	6.432.514.827
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	531.077.376	1.430.198.199
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	5.020.105.660	260.334.450
Công ty TNHH MTV PC1 Nàng Hương	Công ty con	1.107.440.487	1.202.597.090
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	3.882.040.300	10.164.350.960
Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	Công ty con cấp 2	5.330.992.650	17.477.194.050
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con	-	9.947.127.540
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Công ty con	217.311.606	133.978.266
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Công ty con	71.476.362	71.476.362
Công ty Cổ phần Lắp máy Công nghiệp Việt Nam	Công ty con	202.745.457	207.688.010
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Công ty con	216.166.671	132.833.331
Công ty Cổ phần Điện gió Liên Lập	Công ty con	57.600.000	127.600.000
Công ty Cổ phần Điện gió Phong Huy	Công ty con	57.600.000	127.600.000
Công ty Cổ phần Điện gió Phong Nguyên	Công ty con	57.600.000	127.600.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	18.328.267.780	22.288.596.901
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	Công ty con	451.320.016.751	310.941.043.240
Công ty Phát triển Khu công nghiệp Nhật Bản - Hải Phòng	Công ty con	-	111.220.714
Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Công ty con	90.725.461.654	9.507.500.000
PC1 Australia Pty Ltd	Công ty con	-	2.266.664.981
Công ty Cổ phần Cơ điện Long An (trước đây là "Công ty Cổ phần Cơ điện Đại Dũng")	(*)	35.485.718.165	64.509.799.750
Công ty Cổ phần INDUS Bình Chánh	(*)	9.319.758.948	-
Thu nhập tài chính		**332.750.107.550**	**176.121.565.823**
Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Công ty con	1.485.000.000	1.782.000.000
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	-	2.400.000.000
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	3.600.000.000	-
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	990.000.000	296.669.834
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	1.485.000.000	1.511.926.027
Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	Công ty con	31.050.000.000	-

	Mối quan hệ	Kỳ 9 tháng đầu năm 2026	Kỳ 9 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con cấp 2	922.988.044	1.087.324.851
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Công ty con	9.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Công ty con	866.270.665	814.786.878
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	20.204.277	163.643.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Công ty con	7.649.984.121	5.099.989.414
Công ty Cổ phần Điện gió Liên Lập	Công ty con	34.585.015.082	8.536.855.377
Công ty Cổ phần Điện gió Phong Huy	Công ty con	30.583.368.720	30.139.675.207
Công ty Cổ phần Điện gió Phong Nguyên	Công ty con	29.404.838.185	27.820.660.129
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Công ty con	1.147.500.000	1.214.571.559
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	54.750.120.000	-
Công ty Phát triển Khu công nghiệp Nhật Bản - Hải Phòng	Công ty con	42.640.218.456	83.253.462.711
Công ty Cổ phần Western Pacific	Công ty liên kết	82.569.600.000	-
		370.309.004.176	**945.310.148.314**
Mua hàng			
Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Công ty con	54.982.363.457	156.909.979.065
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	68.468.143.407	230.015.051.830
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	114.597.874.041	99.599.160.336
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	25.971.407.072	120.765.786.334
Công ty TNHH MTV PC1 Nàng Hương	Công ty con	1.840.334.640	1.623.884.790
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	7.708.285.375	67.420.359.576
Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	Công ty con cấp 2	23.630.760.145	161.744.022.092
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con	-	13.612.446.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Công ty con	27.272.727	27.272.727
Công ty Cổ phần Lắp máy Công nghiệp Việt Nam	Công ty con	-	330.444.308
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	47.189.121.712	44.874.593.985
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Công ty con	25.893.441.600	48.387.147.000
		17.980.225.709	**3.433.238.038**
Chi phí tài chính			
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	Công ty con	171.277.960	171.277.960
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Công ty con	10.804.623.288	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	Công ty con	629.192.955	629.192.955
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Công ty con	2.743.871.233	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	1.598.246.575	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	Công ty con	867.945.205	2.632.767.123
Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Công ty con	1.165.068.493	-
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con	6.302.693.400	-
		6.463.281.668	-
Bù trừ công nợ với phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	6.463.281.668	-
		788.224.167.955	-
Đi vay			
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	337.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Công ty con	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Công ty con	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Công ty con	43.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	Công ty con	58.224.167.955	-
		99.000.000.000	**33.600.000.000**
Góp vốn			
Công ty Cổ phần PC1 Năng lượng xanh	Công ty con	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Điện Biên	Công ty con	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	Công ty con	63.000.000.000	33.600.000.000

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**269.315.991.020**	**73.692.214.038**
Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Công ty con	5.678.686.983	1.711.004.547
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	7.134.471.300	6.763.715.807
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Từ Liêm	Công ty con cấp 2	866.995.535	866.995.535
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	36.711.511	457.979.920
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	4.772.468.371	127.537.200
Công ty TNHH MTV PC1 Nàng Hương	Công ty con	1.218.184.537	1.322.856.801
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	2.021.497.132	5.095.223.599
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Công ty con	20.000.000	10.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Công ty con	16.208.000	16.208.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Công ty con	38.150.000	10.000.000
Công ty Cổ phần Điện gió Liên Lập	Công ty con	21.120.000	-
Công ty Cổ phần Điện gió Phong Huy	Công ty con	21.120.000	-
Công ty Cổ phần Điện gió Phong Nguyên	Công ty con	21.120.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	146.880.000	195.840.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	Công ty con	175.341.354.157	795.897.600
Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Công ty con	47.400.356.069	30.909.151.788
PC1 Australia Pty Ltd	Công ty con	2.266.664.981	2.266.664.981
Công ty Cổ phần Cơ điện Long An (trước đây là "Công ty Cổ phần Cơ điện Đại Dũng")	(*)	20.328.022.903	23.143.138.260
Công ty Cổ phần INDUS Bình Chánh	(*)	1.965.979.541	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**66.792.208.542**	**178.153.713.836**
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Gâm	Công ty con	-	113.153.713.836
Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Công ty con	66.792.208.542	65.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		**157.104.202.969**	**100.570.182.237**
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	9.574.440.556	19.370.431.356
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Từ Liêm	Công ty con cấp 2	1.054.956.942	1.054.956.942
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	13.284.600.043	9.684.600.043
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	5.727.047.428	7.753.695.098
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	1.485.000.000	26.926.027
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con cấp 2	-	903.647.143
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Công ty con	9.939.000.000	11.302.947.264
Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	Công ty con	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	5.094.900.000	5.258.543.836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Công ty con	1.147.500.000	1.214.571.559
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	54.750.120.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	Công ty con	-	6.575.342
Công ty Phát triển Khu công nghiệp Nhật Bản - Hải Phòng	Công ty con	-	42.991.859.627
Công ty Cổ phần Western Pacific	Công ty liên kết	55.046.638.000	1.428.000

	Mối quan hệ	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Đã phân loại lại)
Cho vay ngắn hạn		**41.845.254.457**	**66.352.924.657**
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	33.435.616	33.435.616
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con cấp 2	12.052.639.649	17.432.345.005
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Mỹ Đình	Công ty con	29.738.974.915	28.872.704.250
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	20.204.277	191.671.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Công ty con	-	19.822.768.553
Phải trả ngắn hạn khác		**16.358.137.856**	**10.775.993.367**
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	Công ty con	631.783.537	402.785.532
Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	Công ty con	3.460.781.453	2.619.552.777
Công ty Cổ phần Khoáng sản Tấn Phát	Công ty con	1.598.246.575	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	Công ty con	9.502.257.798	7.753.655.058
Công ty Cổ phần KCN Quốc tế Hải Phòng	Công ty con	1.165.068.493	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**60.935.785.754**	**109.903.469.267**
Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Công ty con	16.681.942.800	38.652.161.130
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	3.184.745.088	14.308.796.605
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Từ Liêm	Công ty con cấp 2	3.977.813.477	3.988.813.477
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	2.655.618.248	11.072.363.812
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	20.846.739.745	18.884.558.468
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	5.025.683.641	5.611.668.436
Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	Công ty con	2.094.457.640	23.583.140
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con cấp 2	5.841.138.395	5.841.138.395
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	627.646.720	10.068.486.704
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Công ty con	-	1.451.899.100

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		**296.758.233.264**	**435.065.174.076**
Công ty Cổ phần PC1 Hà Nội	Công ty con	52.521.922.083	74.383.640.743
Công ty Cổ phần PC1 Miền Nam	Công ty con	76.954.544.292	120.041.384.017
Công ty Cổ phần PC1 Mỹ Đình	Công ty con	94.318.073.097	59.872.149.509
Công ty Cổ phần PC1 Ninh Bình	Công ty con	23.962.653.163	26.134.070.428
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	Công ty con	1.405.127.987	1.405.127.987
Công ty TNHH MTV PC1 Nàng Hương	Công ty con	1.815.162.235	1.950.912.478
Công ty Cổ phần PC1 Thăng Long	Công ty con	31.845.451.896	48.322.949.468
Công ty TNHH Chế tạo Cột thép Đông Anh	Công ty con	-	68.002.917.008
Công ty Cổ phần Cột thép Mạ kẽm Thái Nguyên	Công ty con cấp 2	-	107.568.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Bảo Lâm	Công ty con	3.070.297.742	5.103.673.058
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Công nghệ	Công ty con	10.865.000.769	29.740.781.380
Vay dài hạn		**251.619.561.478**	**114.119.561.478**
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 1 - Hà Đông	Công ty con	5.088.844.560	5.088.844.560
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Công ty con	182.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Ô tô Hòa Bình	Công ty con	21.030.716.918	21.030.716.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Miền Bắc	Công ty con	43.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Thương mại	Công ty con	-	88.000.000.000

(*) Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long An và Công ty Cổ phần INDUS Bình Chánh là những người có liên quan của Chủ tịch HĐQT Công ty.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số số liệu so sánh của kỳ trước được phân loại lại do thay đổi chính sách kế toán, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

	Mã số	Theo báo cáo trước đây	Số phân loại lại	Đã phân loại lại
		VND	VND	VND
Các khoản tương đương tiền	112	2.397.300.000.000	7.183.236.301	2.404.483.236.301
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	474.300.722.800	49.972.920.612	524.273.643.412
Phải thu về cho vay ngắn hạn		45.117.437.523	(45.117.437.523)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	331.701.992.049	(12.038.719.390)	319.663.272.659
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	385.819.143	385.819.143

Ngoại trừ các số liệu so sánh được trình bày ở trên, các số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán, các số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PC1

Vũ Mai Anh	**Vũ Thị Hương**	**Lê Văn Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026