CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG **CENTRAL POWER REAL ESTATE JSC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness**
Số/*No.*: 76/2026/CV-LEC-TCKT V/v: Công bố Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 *Ref: Disclosure of the 3rd Quarter of 2026 Separate Financial Statements*	*Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026* *Danang City, October 30th 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK HÀ NỘI

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION AND THE HANOI STOCK EXCHANGE'S PORTALS

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: **- The State Securities Commission;**
- The Hanoi Stock Exchange;

- Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung
Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company
- Mã chứng khoán: LEC
Stock symbol: LEC
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải, TP Đà Nẵng
- *Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Ward, Da Nang City*
- Điện thoại/*Telephone:* (84-236) 2466.466 Fax: (84-236) 3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình
Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh
- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin
Position: Member of the Board of Directors and authorized person to disclose information
- Loại thông tin công bố : ☑ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu
Information disclosure type : ☑ *periodic* ☐ *irregular* ☐ *24h* ☐ *on demand*

Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosed information*:

1. Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 (bản tiếng Việt)
The 3rd Quarter of 2026 Separate Financial Statements (Vietnamese version)
2. Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 (bản tiếng Anh)
The 3rd Quarter of 2026 Separate Financial Statements (English version)

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Ký ngày: 30/10/2026 14:21:17

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html

This information was posted on the company's website on October 30th 2026 at this link: http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html

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 declare to be fully responsible to the law for the accuracy and completeness of the above information.

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above*;
- Lưu: HC-NS, TCKT
  Archived: PAD, FAD

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người được ủy quyền công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Thành viên HĐQT/*Member of BOD*

M.S.D.N: 0400592801 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Q. SƠN TRÀ - TP. ĐÀ NẴNG

Phạm Ngọc Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính công ty mẹ
Cho Quý 3 năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	04 - 04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05 - 06
Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	07 - 32

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	1/1/2026 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**5.848.234.472**	**6.752.920.535**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**65.263.486**	**204.731.374**
Tiền	111		65.263.486	204.731.374
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2(a)	**1.200.000.000**	**1.200.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.200.000.000	1.200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.271.732.267**	**2.689.616.927**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	288.561.476	214.789.337
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.857.271.216	1.938.080.688
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	6.356.899.575	6.767.746.902
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(6.231.000.000)	(6.231.000.000)
Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**960.009.598**	**1.252.806.775**
Hàng tồn kho	141		960.009.598	1.252.806.775
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.351.229.121**	**1.405.765.459**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V10(a)	1.351.229.121	1.405.765.459
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	**200**		**306.224.521.600**	**306.270.859.204**
Tài sản cố định	**220**		-	**46.337.604**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	46.337.604
Nguyên giá	*222*		*3.213.205.277*	*3.993.641.641*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.213.205.277)*	*(3.947.304.037)*
Bất động sản đầu tư	**240**			
Nguyên giá	*241*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.8**	**58.838.521.600**	**58.838.521.600**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	252		58.838.521.600	58.838.521.600
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2(b)**	**247.386.000.000**	**247.386.000.000**
Đầu tư vào công ty con	261		247.386.000.000	247.386.000.000
Tài sản dài hạn khác	**270**		-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**312.072.756.072**	**313.023.779.739**

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	1/1/2026 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	**300**		**13.449.787.284**	**14.118.725.468**
Nợ ngắn hạn	**310**		**13.449.787.284**	**14.118.725.468**
Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.376.715.749	1.571.203.757
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.925.753.120	8.481.073.469
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10(b)	221.798.951	221.798.951
Phải trả người lao động	315		449.384.055	431.437.055
Chi phí phải trả	316	V.11	760.150.000	760.150.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	2.077.949.991	2.165.026.818
Vay ngắn hạn	321	V.13	628.000.000	478.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.035.418	10.035.418
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**	**V.14**	**298.622.968.788**	**298.905.054.271**
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14(b)	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*261.000.000.000*	*261.000.000.000*
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.14(a)	36.438.968.788	36.721.054.271
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	*420a*		*36.721.054.271*	*37.503.608.133*
- LNST chưa phân phối nă nay	*420b*		*(282.085.483)*	*(782.553.862)*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**312.072.756.072**	**313.023.779.739**

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	KT. Tổng Giám đốc TV HĐQT
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2026 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	394.558.653	407.804.313	1.801.274.540	1.248.381.475
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	255.421.292	266.910.848	1.288.515.526	769.147.073
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		139.137.361	140.893.465	512.759.014	479.234.402
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	6.401	10.831	30.129.724	84.648
Chi phí tài chính	23	VI.4			12.820.000	70.440.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*				*12.820.000*	*70.440.000*
Chi phí bán hàng	25	VI.5				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	217.786.319	257.197.618	965.327.525	897.668.309
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21+ 22 - (23+25 + 26)}	30		(78.642.557)	(116.293.322)	(435.258.787)	(488.789.259)
Thu nhập khác	31				180.000.000	6.032.043
Chi phí khác	32			4.236.214	26.826.696	11.049.964
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40			(4.236.214)	153.173.304	(5.017.921)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(78.642.557)	(120.529.536)	(282.085.483)	(493.807.180)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(78.642.557)	(120.529.536)	(282.085.483)	(493.807.180)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				(11)	(19)

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	KT. Tổng Giám đốc TV HĐQT
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Phạm Ngọc Bình

Mẫu số B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(282.085.483)**	**(493.807.180)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		46.337.604	58.532.724
Các khoản dự phòng	03		-	(85.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(30.129.724)	(84.648)
Chi phí lãi vay	06		12.820.000	70.440.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***(253.057.603)***	***(449.919.104)***
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09		858.085.561	509.712.397
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		529.044.517	(1.851.244.878)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.440.584.087)	6.439.856.583
Giảm/(Tăng) Chi phí chờ phân bổ	12		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.820.000)	(70.440.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	15			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(319.331.612)***	***4.577.964.998***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.129.724	84.648
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***30.129.724***	***84.648***

Mẫu số B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	150.000.000	554.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	-	(5.300.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(266.000)	(3.122.880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*149.734.000*	*(4.749.122.880)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(139.467.888)	(171.073.234)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		204.731.374	384.729.657
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		65.263.486	213.656.423

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	KT. Tổng Giám đốc TV HĐQT
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022., do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi mốt tỷ đồng).

Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

2. Lĩnh vực và nghành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, 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 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;
Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp
công trình dân dụng, công nghiệp;
Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;
Kinh doanh lữ hành nội địa và Quốc tế;
Sân bóng đá mini;
Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

4. Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách các công ty con:

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	99,00%	99,00%	Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85,00%	85,00%	Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	54,00%	54,00%	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

5. Tổng số cán bộ nhân viên:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 8 nhân viên (ngày 30/09/2026: 8 nhân viên).

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ 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 này.

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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về tuân thủ

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

IV. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 09 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

3 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Báo cáo tình hình tài chính. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định
Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư
Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
BĐSĐT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.
BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

6. Nguyên tắc kế toán Chi phí chờ phân bổ

Các Chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.
Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào Chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Việc tính và phân bổ Chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.
Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 9 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 9 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.
Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".
Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 9 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.
Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.
Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).
Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.
Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.
Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...
Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)
Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp 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.
Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:
- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	61.978.616	176.139.000
Tiền gửi ngân hàng	3.284.870	28.592.374
Các khoản tương đương tiền		
	65.263.486	**204.731.374**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cho vay ngắn hạn (i)	1.200.000.000	1.200.000.000		1.200.000.000	1.200.000.000	

(i) Đây là khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Vui chơi thế hệ mới, Công ty con cấp 1 có thời hạn 12 tháng, mức lãi suất là 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

b. Đầu tư góp vốn vào Công ty con

	30/09/2026							01/01/2026					
	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Vui chơi thế hệ mới	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình, Việt Nam	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)	-	85%	85%	25.500.000.000		(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	6.480.000	54%	54%	94.176.000.000	-	(*)	6.480.000	54%	54%	94.176.000.000		(*)
					247.386.000.000						**247.386.000.000**		

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các công ty liên quan				
Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam	119.589.959		4.042.757	
Các bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung	23.000.000	(23.000.000)	23.000.000	(23.000.000)
Công ty CP Thương mại Mẫu Hùng	48.379.357		48.379.357	-
Các khách hàng khác	97.592.160		139.367.223	-
	288.561.476		**214.789.337**	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các bên thứ ba				
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Hoa và Hơn Thế Nữa (*)	1.848.075.552		1.848.075.552	
Các khách hàng khác	9.195.664		90.005.136	
	1.857.271.216		**1.938.080.688**	-

(*) Khoản tạm ứng liên quan đến hợp đồng thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan tầng 01 Tòa D - Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (*)	6.208.000.000	6.208.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	74.000.000	404.000.000
Phải thu lãi vay từ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	-	1.943.750
Phải thu lãi vay từ Công ty CP Vui chơi Thế hệ mới	30.080.000	-
Các khoản khác	44.819.575	153.803.152
	6.356.899.575	

(*)Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 6.208 triệu VND tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	960.009.598		1.252.806.775	-
				-
	960.009.598		**1.252.806.775**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Sân bóng mini VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(780.436.364)	-	(780.436.364)
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	775.861.450	1.786.145.451	3.213.205.277
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.509.960.210	1.786.145.451	3.947.304.037
Khấu hao trong kỳ			46.337.604	-	46.337.604
Giảm trong kỳ	-	-	(780.436.364)	-	(780.436.364)
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	775.861.450	1.786.145.451	3.213.205.277
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	-	46.337.604	-	46.337.604
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 có các tài sản cố định nguyên giá 2.562 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2026: 2.562 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

8. Tài sản dở dang dài hạn (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang)

Xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
	58.838.521.600	**58.838.521.600**

(*) Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại.
Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.
Dự án bao gồm 3 khối công trình cao từ 15 tầng - 30 tầng chia 3 giai đoạn:
+ Giai đoạn 1: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán, cao từ 15 tầng - 18 tầng
+ Giai đoạn 2: Xây dựng khối khách sạn cao cấp, cao từ 22 tầng - 25 tầng
+ Giai đoạn 3: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán và trung tâm thương mại cao từ 28 tầng - 30 tầng.

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án như sau:
+ Giai đoạn 1: khởi công Quý 3/2010, vận hành và đưa vào hoạt động Quý 3/2012
+ Giai đoạn 2,3: khởi công Quý 3/2014, vận hành và đưa vào hoạt động Quý 3/2018.
Tại ngày 30/09/2026, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 đang trong quá trình thực hiện. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

9. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Công cụ dụng cụ	Chi phí khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	64.058.114	54.536.338	-	9.521.776
(a)	**1.405.765.459**			**1.351.229.121**
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	123.860.841	123.860.841	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.073.902	1.204.000	1.204.000	7.073.902
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049			214.725.049
(b)	**221.798.951**			**221.798.951**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

11. Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	760.150.000	760.150.000
	760.150.000	**760.150.000**

12. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.561.674.311	1.561.940.311
Phải trả lãi vay cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	10.876.250	-
Phải trả khác	498.631.525	596.318.602
Cộng	**2.077.949.991**	**2.165.026.818**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

13. Vay ngắn hạn

	1/1/2026 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm Tăng VND	Giảm VND	30/09/2026 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	478.000.000	150.000.000	-	628.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P (**)		5%	628.000.000	478.000.000
			628.000.000	478.000.000

(*) Đây là khoản hỗ trợ vốn từ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P, Công ty con cấp 1 có thời hạn 11 tháng, chịu lãi suất là 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

14. Vốn chủ sở hữu

a. Biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2026	**261.000.000.000**	**1.184.000.000**	**36.721.504.271**	**298.905.054.271**
- Lỗ trong kỳ			(282.085.483)	(282.085.483)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**261.000.000.000**	**1.184.000.000**	**36.438.968.788**	**298.622.968.788**

b. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**26.100.000**	**26.100.000**
Số cổ phần đã bán ra công chúng	**26.100.000**	**26.100.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số cổ phiếu đang lưu hành	**26.100.000**	**26.100.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
▪ Cung cấp Dịch vụ xây lắp	620.169.209	-
▪ Cung cấp Dịch vụ quản lý căn hộ	935.650.788	939.290.566
▪ Doanh thu khác	245.454.543	309.090.909
	1.801.274.540	**1.248.381.475**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Dịch vụ xây lắp	514.144.905	-
▪ Dịch vụ quản lý căn hộ	774.370.621	769.147.073
▪ Giá vốn khác	-	-
	1.288.515.526	**769.147.073**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi	49.724	84.648
Lãi cho vay	30.080.000	-
	30.129.724	**84.648**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

4. Chi phí tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lãi tiền vay	12.820.000	70.440.000
	12.820.000	**70.440.000**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	-
Chi phí quảng cáo	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	604.560.000	635.903.500
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	329.867.728	287.207.085
Chi phí khấu hao	19.510.908	58.532.724
Chi phí dự phòng	-	(85.000.000)
Chi phí vé máy bay và công tác phí	-	-
Chi phí khác	11.388.889	3.000.000
	965.327.525	**897.668.309**

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	866.283.500	904.623.500
Chi phí khấu hao	19.510.908	58.532.724
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.356.659.754	787.634.158
Chi phí khác	11.388.889	(83.975.000)
	2.253.843.051	**1.666.815.382**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

a) *Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	-	-

b) *Đối chiếu thuế suất thực tế*

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(282.085.483)	(493.807.180)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	-	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	-
	-	-

c) *Thuế suất áp dụng*

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có

2. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác: 150.000.000 đồng

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác: 0 đồng

VIII. Những thông tin khác

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý: không có

3. Thông tin về các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	9 tháng đầu năm 2026 VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	
Vay hỗ trợ vốn	150.000.000
Tiền lãi vay	12.820.000
Công ty CP Vui chơi thế hệ mới	
Tiền lãi cho vay	30.080.000
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	
Cung cấp dịch vụ xây lắp	513.181.059
Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam	
Cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp	106.988.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	91.500.000	91.500.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Kháng Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Xuân Trường, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
Thu nhập của BKS		
- Trưởng BKS (Nguyễn Thị Hương)	-	-
- Thành viên BKS (Nguyễn Thị Huệ, Võ Văn Thơm)	-	-

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2025 của Công ty.

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	KT. Tổng Giám đốc TV HĐQT
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Phạm Ngọc Bình