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.*: 77/2026/CV-LEC-TCKT V/v: Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 *Ref: Disclosure of the 3rd Quarter of 2026 Consolidated Financial Statements*	*Đà Nẵng, ngày 30 tháng 07 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 hợp nhất, Quý 3 năm 2026 (bản tiếng Việt)
The 3rd Quarter of 2026 Consolidated Financial Statements (Vietnamese version)
2. Báo cáo tài chính hợp nhất, Quý 3 năm 2026 (bản tiếng Anh)
The 3rd Quarter of 2026 Consolidated 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 17:07:07

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*

Phạm Ngọc Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho Quý 3 năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 44

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**743.042.300.646**	**625.880.690.845**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**8.189.622.765**	**2.277.947.667**
Tiền	111		8.189.622.765	2.277.947.667
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2(a)**	**52.066.999.999**	**70.847.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		52.066.999.999	70.847.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**548.100.390.233**	**443.972.091.570**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.394.554.160	84.759.259.863
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	465.621.739.502	319.955.056.138
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	77.315.096.571	45.488.775.569
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	136		(6.231.000.000)	(6.231.000.000)
Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**128.092.219.817**	**106.510.844.504**
Hàng tồn kho	141		128.092.219.817	106.510.844.504
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**6.593.067.832**	**2.272.807.104**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		5.241.838.711	867.041.645
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V14(a)	1.351.229.121	1.405.765.459
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	1/1/2026 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 250 + 260 + 270)	**200**		**155.748.879.550**	**162.413.854.128**
Tài sản cố định	**220**		**8.201.131.629**	**9.294.833.736**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6.788.550.629	7.882.252.736
Nguyên giá	222		47.464.508.097	*48.244.944.461*
Giá trị hao mòn lũy kế	223		*(40.675.957.468)*	*(40.362.691.725)*
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	1.412.581.000	1.412.581.000
Nguyên giá	*228*		*1.539.112.830*	*1.539.112.830*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(126.531.830)*	*(126.531.830)*
Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.10	**73.360.394.157**	**75.235.913.641**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		73.360.394.157	75.235.913.641
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2(b)**	**70.531.594.386**	**70.568.240.341**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		70.531.594.386	70.568.240.341
Tài sản dài hạn khác	**270**		**3.655.759.378**	**7.314.866.410**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9	37.625.398	37.625.398
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		167.135.687	167.135.687
Tài sản dài hạn khác	273		-	-
Lợi thế thương mại	279	V.11	3.450.998.293	7.110.105.325
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**898.791.180.196**	**788.294.544.973**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	1/1/2026 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**628.991.903.045**	**500.934.906.554**
Nợ ngắn hạn	**310**		**628.795.963.449**	**500.564.966.957**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	132.921.647.586	150.035.207.447
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	228.226.439.067	60.907.923.371
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14 (b)	3.372.519.065	1.877.251.786
Phải trả người lao động	315		1.356.623.534	945.042.255
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	12.801.599.446	13.968.149.065
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	19.303.745.372	21.179.264.342
Vay ngắn hạn	321	V.17(a)	230.803.353.961	251.642.093.273
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	**330**		**195.939.597**	**369.939.597**
Vay dài hạn	339	V.17(b)	85.000.000	259.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		110.939.597	110.939.597
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**	V.18(a)	**269.799.277.150**	**287.359.638.419**
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18(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.18(a)	(38.393.652.636)	(25.729.123.141)
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	*420a*		(25.729.123.141)	*(3.352.200.782)*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		(12.664.529.495)	*(22.376.922.359)*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		46.008.929.786	50.904.761.560
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**898.791.180.196**	**788.294.544.973**

Lập ngày 30 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 HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo 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	33.692.443.369	25.160.587.663	77.921.634.709	95.227.142.486
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	31.741.850.322	22.713.648.452	73.086.713.018	87.656.809.053
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		1.950.593.047	2.446.939.211	4.834.921.691	7.570.333.433
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	183.674	29.582.615	2.192.428.305	1.730.853.443
Chi phí tài chính	23	VI.4	4.831.014.606	3.685.325.394	16.250.237.713	19.343.559.635
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*4.828.896.792*	*3.685.325.394*	*16.248.118.604*	*19.342.780.984*
Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.679.715.625	1.397.684.892	8.157.005.737	7.960.079.619
Phần lãi hoặc lỗ trong cong ty liên doanh, liên kết	27		(6.500.000)	(6.000.000)	(36.645.955)	(14.675.443)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22-23) - (25 + 26)+27}	30		(4.566.453.510)	(2.612.488.460)	(17.416.539.409)	(18.017.127.821)
Thu nhập khác	31		-	-	180.000.000	6.032.043
Chi phí khác	32		30.822.447	120.814.447	323.821.860	391.968.308
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(30.822.447)	(120.814.447)	(143.821.860)	(385.936.265)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(4.597.275.957)	(2.733.302.907)	(17.560.361.269)	(18.403.064.086)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7				272.103.583
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(4.597.275.957)	(2.733.302.907)	(17.560.361.269)	(18.675.167.669)
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(3.352.825.482)	(1.750.812.300)	(12.664.529.495)	(12.580.281.844)
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.244.450.475)	(982.490.607)	(4.895.831.774)	(6.094.885.825)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(128)	(67)	(485)	(482)

Lập ngày 30 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(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		(17.560.361.269)	(18.403.064.086)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.752.809.139	4.933.277.812
Các khoản dự phòng	03		-	(85.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(2.192.428.305)	(1.730.853.443)
Chi phí lãi vay	06		16.248.118.604	19.342.780.984
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		*1.248.138.169*	*4.057.141.267*
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09		(103.137.999.902)	26.670.254.227
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		(21.581.375.313)	(4.742.373.618)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		147.162.887.246	52.902.565.340
Giảm/(Tăng) Chi phí chờ phân bổ	12		-	(4.435.166)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.248.118.604)	(19.342.780.984)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(347.279.492)	(976.397.654)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		*7.096.252.104*	*58.563.973.412*
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(581.900.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		198.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(18.229.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		16.764.000.001	8.567.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.192. 428.305	1.730.853.443
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		*19.154.428.306*	*(8.513.046.557)*

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	160.340.973.301	150.876.650.974
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(181.179.712.613)	(200.581.478.484)
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*		*(20.839.005.312)*	*(49.707.950.390*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		**5.411.675.098**	**342.976.465**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**2.777.947.667**	**749.815.814**
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		**8.189.622.765**	**1.092.792.279**

Lập ngày 30 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 HỢP NHẤT (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 mu
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 quyề
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 độ
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
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 HỢP NHẤT (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 01 tháng 01 năm 2026, Công ty có 44 nhân viên (ngày 30/09/2026: 44 nhân viên).

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. 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 hợp nhất 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..

VI. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

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

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

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 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 thuế TNDN hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

7. 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.
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.

8. 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.

9. 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.

10. 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

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

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.

11. 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.

12. 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.

13. 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;

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

- 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:

- 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.

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

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 TSCD;
- 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 đi 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.

14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình tài chính và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

15. 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.

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.

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

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.

16. 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.

17. 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.

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

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

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.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi kinh doanh

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

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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	4.429.812.175	429.421.822
Tiền gửi ngân hàng	3.759.810.590	1.848.525.845
Các khoản tương đương tiền		
	8.189.622.765	**2.277.947.667**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Cho vay ngắn 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
Bên liên quan						
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	-	-		17.770.000.001	17.770.000.001	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam (i)	35.471.999.999	35.471.999.999		36.481.999.999	36.481.999.999	
Các bên thứ ba						
Công ty CP Môi trường Công nghiệp Việt Nam (ii)	16.595.000.000	16.595.000.000		16.595.000.000	16.595.000.000	
	52.066.999.999	**52.066.999.999**		**70.847.000.000**	**70.847.000.000**	

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới– công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 6% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới– công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

b. Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

	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 Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình, Việt Nam	4.560.000	48%	48%	70.531.594.386	-		4.560.000	48%	48%	70.568.240.341		
					70.531.594.386	-					**70.568.240.341**		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 VND	Dự phòng VND	01/01/2026 VND	Dự phòng VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	793.375.336		5.033.375.336	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	227.842.983		74.273.467.647	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000		457.956.000	
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	119.589.959		-	
Các bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	404.556.999		404.556.999	
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	8.083.990.090		2.856.843.268	
Công ty cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ	274.390.000		274.390.000	
Công ty Cổ phần Mai Linh miền Trung	23.000.000	(23.000.000)	23.000.000	(23.000.000)
Các khách hàng khác	1.009.852.793		1.435.670.613	
	11.394.554.160		**84.759.259.863**	

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	87.772.047.359	106.469.119.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.931.000.000	1.931.000.000
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình		-
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	22.873.431.078	6.686.059.626
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	35.375.823.495
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	82.487.883.667	5.194.289.719
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	13.848.018.918	13.848.018.918
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	18.733.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	159.597.468.816	68.229.420.997
Các khách hàng khác	47.169.199.660	48.921.456.924
	465.621.739.502	**319.955.056.138**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Bên liên quan		
Trần Minh Tuấn	74.000.000	404.000.000
Các bên thứ ba		
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.208.000.000	6.208.000.000
Lãi cho vay	15.424.145.037	31.125.616.417
Các khoản khác	55.608.951.534	7.751.159.152
	77.315.096.571	**45.488.775.569**

(i) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.208 triệu đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	8.256.133.164	-	8.256.133.164	-
Hàng hóa	3.165.948.070	-	6.818.990.873	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	116.670.138.583	-	91.435.720.467	-
	128.092.219.817	**-**	**106.510.844.504**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.511.365.876	29.183.355.601	12.515.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.244.944.461
Giảm do thanh lý			(780.436.364)			(780.436.364)
Số dư cuối kỳ	**4.511.365.876**	**29.183.355.601**	**11.734.804.419**	**248.836.750**	**1.786.145.451**	**47.464.508.097**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.961.245.689	26.478.632.217	7.891.657.343	245.011.025	1.786.145.451	40.362.691.725
- Khấu hao trong kỳ			1.093.702.107			1.093.702.107
- Giảm do thanh lý			(780.436.364)			(780.436.364)
Số dư cuối kỳ	**3.961.245.689**	**26.478.632.217**	**8.204.923.086**	**245.011.025**	**1.786.145.451**	**40.675.957.468**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	550.120.187	2.704.723.384	4.623.583.440	3.825.725	-	7.882.252.736
Số dư cuối kỳ	**550.120.187**	**2.704.723.384**	**3.529.881.333**	**3.825.725**	-	**6.788.550.629**

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 có các tài sản có nguyên giá 19.342 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2026: 19.342 triệu VND).

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

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
Giảm khác (*)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế		-		
Số dư đầu năm	-	-	126.531.830	126.531.830
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác (*)		-	-	-
Số dư cuối kỳ	-		126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000

9. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ dụng cụ	5.913.558	5.913.558
Chi phí chờ phân bổ khác	31.711.840	31.711.840
Lãi vay trả Ngân hàng Liên Việt PostBank	-	-
	37.625.398	**37.625.398**

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

10. 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
Mua cẩu tháp và cẩu leo	9.662.241.361	11.537.760.845
Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
Căn hộ Harmony	4.744.999.999	4.744.999.999
	73.360.394.157	**75.235.913.641**

(*) 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

11. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	73.182.140.733
- Tăng/Giảm			
- **Số dư cuối kỳ**	**42.663.193.795**	**30.518.946.938**	**73.182.140.733**
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	40.530.034.110	25.542.001.298	66.072.035.408
- Số phân bổ trong kỳ	2.133.159.685	1.525.947.347	3.659.107.032
Số dư cuối kỳ	**42.663.193.795**	**27.067.948.645**	**69.731.142.440**
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	2.133.159.685	4.976.945.640	7.110.105.325
- **Số dư cuối kỳ**	-	**3.450.998.293**	**3.450.998.293**

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	5.005.132.106	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	-	28.515.838.385
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	63.799.825.902	63.799.825.902
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	4.503.775.627	1.238.181.973
Các khách hàng khác	59.612.913.951	56.481.361.187
	132.921.647.586	**150.035.207.447**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	21.710.640.263	9.468.632.081
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	143.089.822.896	805.298.896
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình		
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình	1.764.623.250	224.623.250
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Quảng Nam	7.119.898.000	7.542.041.521
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	102.032.775
Các khách hàng khác	51.541.454.658	39.765.294.848
	228.226.439.067	**60.907.923.371**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

14. 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 TNDN	690.821.781	-	347.279.492	343.542.289
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	102.816.571	6.447.974.764	4.312.895.547	2.237.895.788
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
Phí, lệ phí và các khoản khác	861.814.483	-	292.532.446	569.282.037
(b)	**1.877.251.786**			**3.372.519.065**

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	12.473.786.135	13.582.235.754
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	327.813.311	327.813.311
	12.801.599.446	**13.910.049.065**

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/1/2026 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	380.000.000	3.000.000.000
Mượn tiền Phạm Ngọc Bình	16.749.000.000	16.000.000.000
Bên thứ ba		
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.561.674.311	1.561.940.311
Bảo hiểm xã hội, y tế	-	72.337.524
Phải trả khác	606.303.156	.596.318.602
Cộng	**19.303.745.372**	**21.237.364.342**

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

17. Các khoản Vay

a. Vay ngắn hạn

	01/01/2026 Giá trị ghi sổ	Biến động trong năm		30/09/2026 Giá trị ghi sổ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	251.642.093.273	160.340.973.301	181.179.712.613	230.803.353.961
	251.642.093.273	**160.340.973.301**	**181.179.712.613**	**230.803.353.961**

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	1/1/2026 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	10%	90.447.493.844	104.116.301.386
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	140.005.115.060	145.508.683.887
Vay nợ DH đến hạn trả				
TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hòa Bình	VND	11%	348.000.000	348.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	VND	8,7%	2.745.057	669.108.000
			230.803.353.961	**251.462.093.273**

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.

(ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản Xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 15).

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

b. Vay dài hạn

	01/01/2026 Giá trị ghi sổ	Biến động trong năm		30/09/2026 Giá trị ghi sổ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	1.276.108.000		840.362.943	435.745.057
Khoản trả đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.017.108.000)			(350.745.057)
Khoản trả đến hạn trả sau vòng 12 tháng	259.000.000			85.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2026 VND	1/1/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (i)	VND	11%	85.000.000	607.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	VND	8,7%	-	669.108.000

(i), (ii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 60 tháng. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải được vay vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

18. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ này	261.000.000.000	1.184.000.000	(25.729.123.141)	50.904.761.560	287.359.638.419
Lợi nhuận trong kỳ			(12.664.529.495)	(4.895.831.774)	(17.560.361.269)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**261.000.000.000**	**1.184.000.000**	**(38.393.652.636)**	**46.008.929.786**	**269.799.277.150**

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 HỢP NHẤT (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	38.362.749.901	63.869.752.722
▪ Bán hàng	38.377.779.477	30.109.008.289
▪ Khác	1.181.105.331	1.248.381.475
	77.921.634.709	**95.227.142.486**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:		
▪ Cung cấp dịch vụ	34.774.252.379	58.853.795.184
▪ Bán hàng	37.538.090.018	28.033.866.796
▪ Khác	774.370.621	769.147.073
	73.086.713.018	**87.656.809.053**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	2.192.428.305	1.730.853.443
	2.192.428.305	**1.730.853.443**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	16.248.118.604	19.342.780.984
Chi phí tài chính khác	2.119.109	778.651
	16.250.237.713	**19.343.559.635**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	2.980.878.461	3.088.688.328
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	697.058.995	453.254.344
Chi phí khấu hao	598.772.154	407.657.505
Chi phí dự phòng		(85.000.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	3.659.107.032	3.659.107.037
Chi phí khác	221.189.095	436.372.405
	8.157.005.737	**7.960.079.619**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	-	272.103.583

b) *Đối chiếu thuế suất thực tế*

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(17.560.361.269)	(18.403.064.086)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	-	(3.680.612.817)
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	272.103.583
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	-	737.974.135
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	2.942.638.682
	-	**272.103.583**

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.

d) *Chi phí thuế thu nhập hoãn lại*

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		-

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

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -12.664.529.495VND (30/09/2025: -12.580.281.844VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/09/2025: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	30/09/2026	30/09/2025
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 09	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(12.664.529.495)	(12.580.281.844)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(485)	(482)

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2026. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 theo khế ước thông thường: 160.340.973.301 đồng

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:
- Tiền trả nợ vay theo khế ước thông thường: 181.179.712.613 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 PPC An Thịnh Đà Nẵng	
Cung cấp dịch vụ xây lắp	38.255.761.751
Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam	
Cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp	106.988.150
Phạm Ngọc Bình	
Mượn tiền	31.249.000.000
Hoàn trả tiền	30.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	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 Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
Thu nhập của BKS		
- Trưởng BKS (Bà Nguyễn Thị Hương)	-	-
- Thành viên BKS (Bà Nguyễn Thị Hương, Bà Nguyễn Thị Huệ, Ông Võ Văn Thơm)	-	-

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

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

	9 tháng đầu năm 2026				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	Hợp nhất
	VND	VND	VND		VND
Tổng doanh thu của bộ phận	1.831.404.264	40.562.404.650	37.742.891.497	(59.283.352)	80.077.417.059
Khấu hao và chi phí phân bổ	2.266.663.051	43.117.681.297	48.442.378.847	3.667.233.273	97.493.956.468
Kết quả kinh doanh của bộ phận	**(435.258.787)**	**(2.555.276.647)**	**(10.699.487.350)**	**(3.726.516.625)**	**(17.416.539.409)**

	9 tháng đầu năm 2026				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	64.686.756.072	175.014.208.082	676.440.476.117	(17.350.260.075)	898.791.180.196
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000			(247.386.000.000)	
Tổng tài sản	**312.072.756.072**	**175.014.208.082**	**676.440.476.117**	**(264.736.260.075)**	**898.791.180.196**
Nợ phải trả của bộ phận	13.449.787.284	87.430.965.304	548.964.455.213		649.845.207.801
Các khoản nợ không phân bổ				(20.853.304.755)	(20.853.304.755)
Tổng nợ phải trả	**13.449.787.284**	**87.430.965.304**	**548.964.455.213**	**(20.853.304.755)**	**628.991.903.046**
Chi tiêu vốn					
Khấu hao TSCĐ	46.337.604	1.016.600.865	-	30.763.638	1.093.702.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. Số liệu so sánh

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

Lập ngày 30 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