Doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O**

Địa chỉ:Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội

Mã số thuế: 0101183550

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101183550
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 15:52:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3 NĂM 2026

Bao gồm:

1. Báo cáo tình hình tài chính	Mẫu số B01a - DN
2. Báo cáo kết quả kinh doanh	Mẫu số B02a - DN
3. Lưu chuyển tiền tệ	Mẫu số B03a - DN
4. Thuyết minh báo cáo tài chính	Mẫu số B09a - DN

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5 tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ,
Đường Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Quý 3 Năm 2026
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.175.151.054.325**	**2.304.169.368.142**
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150+160)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**14.884.221.551**	**136.472.826.836**
1. Tiền	111		14.884.221.551	5.184.097.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	131.288.728.968
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.003.690.741.781**	**1.016.850.637.832**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	1.003.690.741.781	1.016.850.637.832
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**747.867.974.704**	**755.913.408.872**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	48.895.553.494	53.498.609.229
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	38.368.559.570	66.904.901.785
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	666.094.861.640	643.088.744.208
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(5.491.000.000)	(7.578.846.350)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**388.228.307.140**	**378.092.756.119**
1. Hàng tồn kho	141		388.228.307.140	378.092.756.119
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**20.479.809.149**	**16.839.738.483**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11a	2.082.776.299	1.210.669.458
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		17.566.935.509	14.373.752.728
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14b	830.097.341	1.255.316.297
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN				
(200 = 210 + 220 +230+ 240 + 250 + 260)	**200**		**4.912.859.767.225**	**4.469.007.966.342**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5 tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ,
Đường Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Quý 3 Năm 2026

I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.692.084.000**	**1.692.084.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.692.084.000	1.692.084.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**27.613.003.985**	**29.604.498.856**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	27.097.144.668	29.061.611.759
- Nguyên giá	*222*		*45.752.871.307*	*46.224.464.057*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(18.655.726.639)*	*(17.162.852.298)*
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	515.859.317	542.887.097
- Nguyên giá	*228*		*3.973.765.596*	*4.589.129.346*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(3.457.906.279)*	*(4.046.242.249)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.9	**116.997.798.373**	**154.190.381.655**
- Nguyên giá	*241*		*183.206.629.647*	*224.903.449.704*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(66.208.831.274)*	*(70.713.068.049)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**105.077.627.032**	**138.162.505.746**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	105.077.627.032	138.162.505.746
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**4.657.455.875.178**	**4.141.361.698.650**
1. Đầu tư vào Công ty con	261	V.2b	4.902.355.263.492	4.375.602.263.492
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(244.899.388.314)	(301.144.986.759)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a		66.904.421.917
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**4.023.378.657**	**3.996.797.435**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11b	4.023.378.657	3.996.797.435
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**7.088.010.821.550**	**6.773.177.334.484**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5 tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ,
Đường Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**588.578.129.084**	**362.029.266.349**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**409.562.490.321**	**205.612.118.642**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**V.12**	65.871.399.052	40.207.984.886
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	**V.13**	5.609.387.239	18.579.617.991
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	**V.14a**	645.691.011	160.196.345
5. Phải trả người lao động	315		3.517.581.672	6.020.909.591
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	**V.15**	320.369.952	166.601.655
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	**V.16a**	3.428.573.307	3.308.103.219
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	**V.17a**	124.916.761.486	124.318.580.883
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	**V.18a**	199.983.962.469	1.283.483.670
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.268.764.133	11.566.640.402
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**179.015.638.763**	**156.417.147.707**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	**V.16b**	66.617.029.169	68.354.864.690
8. Phải trả dài hạn khác	338	**V.17b**	8.848.800.787	31.437.847.259
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	**V.18b**	103.549.808.807	56.624.435.758

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5 tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ,
Đường Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Quý 3 Năm 2026

10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**6.499.432.692.466**	**6.411.148.068.135**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	5.957.757.550.000	5.674.160.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*5.957.757.550.000*	*5.674.160.750.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(433.150.000)	(433.150.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		110.851.255.384	112.260.324.042
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		431.257.037.082	625.160.144.093
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*334.563.344.093*	*389.898.149.101*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*96.693.692.989*	*235.261.994.992*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**7.088.010.821.550**	**6.773.177.334.484**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Kiều Chinh	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5 tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, P.Từ Liêm, TP.Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 02a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 Năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**28.364.034.413**	**37.268.980.681**	**130.391.979.624**	**83.589.008.660**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	16.480.086		16.480.086
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**28.364.034.413**	**37.252.500.595**	**130.391.979.624**	**83.572.528.574**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.758.848.424	24.138.466.998	103.914.471.273	56.818.856.301
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**6.605.185.989**	**13.114.033.597**	**26.477.508.351**	**26.753.672.273**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	16.326.117.670	184.941.488.734	96.603.401.101	223.711.895.664
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	5.033.304.491	2.377.814.914	13.103.234.058	6.898.483.673
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*4.626.201.351*	*286.871.439*	*12.163.931.411*	*1.390.722.461*
9. Chi phí bán hàng	25		1.390.167.720	1.388.202.279	4.689.741.576	3.437.769.032
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.663.335.755	10.030.676.891	34.927.648.506	29.920.640.578
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))	**30**		**6.844.495.693**	**184.258.828.247**	**70.360.285.312**	**210.208.674.654**
12. Thu nhập khác	31		25.254.809.077	(13.184.185)	26.333.443.188	1.174.704.026
13. Chi phí khác	32		7.092	234.713.508	35.511	234.721.519
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**25.254.801.985**	**(247.897.693)**	**26.333.407.677**	**939.982.507**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**32.099.297.678**	**184.010.930.554**	**96.693.692.989**	**211.148.657.161**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**32.099.297.678**	**184.010.930.554**	**96.693.692.989**	**211.148.657.161**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**					

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Kiều Chinh	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O
Tầng 5 tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, P.Từ Liêm, TP.Hà Nội
Tel: (84-4) 37 875 136 Fax: (84-4) 37 875 137

Mẫu số B 03a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng 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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**	01	**96.693.692.989**	**211.148.657.161**
2	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	5.793.022.084	5.432.860.921
	Các khoản dự phòng	03	(1.148.543.703)	5.067.761.212
	(Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(121.791.671.547)	(223.678.564.765)
	Chi phí lãi vay	06	12.163.931.411	1.390.722.461
3	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	**08**	**(8.289.568.766)**	**(638.563.010)**
	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	7.365.316.693	(38.326.317.846)
	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	23.577.868.937	(27.516.938.086)
	(Tăng)/ giảm các khoản phải trả	11	162.036.309	13.757.713.282
	(Tăng)/ giảm chi phí chờ phân bổ	12	(898.688.063)	(291.076.122)
	Chi phí lãi vay đã trả	14	(12.090.630.838)	(1.506.159.555)
	Thuế TNDN đã nộp	15	-	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(14.706.944.927)	(24.627.602.882)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**20**	**(4.880.610.655)**	**(79.148.944.219)**
II	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHH khác	21	(114.547.765.003)	(39.906.828.901)
2	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSHH khác	22	-	-
3	Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(891.927.814.762)	(530.353.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	1.004.575.706.545	671.098.537.550
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(531.140.000.000)	(485.499.000.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	117.000.000.000	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	53.706.026.742	200.871.647.020
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(362.333.846.478)***	***(183.788.644.331)***
III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2	Tiền thu từ đi vay	33	382.980.292.141	125.691.574.307
3	Tiền trả nợ gốc vay	34	(137.354.440.293)	(88.797.928.079)
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**245.625.851.848**	**36.893.646.228**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(121.588.605.285)**	**(226.043.942.322)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**136.472.826.836**	**593.845.502.045**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**14.884.221.551**	**367.801.559.723**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Kiều Chinh	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102003701 ngày 26/10/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016491 ngày 29/3/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày 21/4/2015, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 số 0101183550, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 30 ngày 06/07/2026 thì vốn Điều lệ của Công ty là **5.957.757.550.000VND** *(Năm ngàn, chín trăm năm mươi bảy tỷ, bảy trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng)*.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CEO.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ và giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Đầu tư Xây dựng nhà ở các loại. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật. Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo Pháp luật); Tư vấn bất động sản;
- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng khác.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, ĐTM Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động kinh doanh máy móc, thiết bị và tư vấn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/09/2026 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và chuyển đổi áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp thay cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

Việc áp dụng các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán được thực hiện trên cơ sở đánh giá tính trọng yếu của các giao dịch và sự kiện phát sinh trong kỳ.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

Các chính sách kế toán dưới đây là các chính sách có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty, được áp dụng nhất quán trong kỳ.

1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2026 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 báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, việc đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu chưa được thực hiện do chưa có hướng dẫn cụ thể từ cơ quan có thẩm quyền.

3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. 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.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Công ty thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư trên cơ sở các thông tin hiện có và trích lập dự phòng khi có dấu hiệu suy giảm giá trị.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ, bao gồm cả các yếu tố định tính và định lượng.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ 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 do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 47
Phương tiện vận tải	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05
Tài sản cố định khác	02 – 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế, Bản quyền bằng sáng chế, Chương trình phần mềm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

Nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế

Nguyên giá của nhãn hiệu, bản quyền tác giả, bằng sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 05 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng

giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	**Số năm khấu hao <năm>**
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn
Nhà	35 – 47

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng Trường tiểu học, mầm non tư thục C.E.O và một số dự án khác chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu;
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ; các khoản trả trước phí bảo hiểm, các khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Trả trước phí bảo hiểm: Chi phí trả trước phí bảo hiểm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

Trả trước tiền thuê văn phòng: Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ theo thời gian thuê thực tế theo thỏa thuận trên hợp đồng thuê.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm chi phí lãi vay phải trả, chi phí môi giới, trích trước chi phí dự án và các khoản chi phí phải trả khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng 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 và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Chi phí lãi vay được trích trước căn cứ vào các Hợp đồng vay và các khế ước vay từng lần.

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê Tháp CEO và doanh thu chưa thực hiện khác. Số tiền khách hàng đã trả trước được phân bổ và ghi nhận doanh thu từng kỳ theo phương pháp đường thẳng và theo thời gian thuê thực tế được thỏa thuận theo từng hợp đồng thuê.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và 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 thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là cac khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (thiết bị bể bơi, vật liệu xây dựng,...), doanh thu bán bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và thu cổ tức.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi

nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá và dự phòng các khoản đầu tư.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

20.1. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 5% cho hoạt động kinh doanh Nhà ở xã hội, 8% cho dịch vụ điện tòa Tháp và phí dịch vụ quản lý dự án Quốc Oai, còn lại 10% cho các mặt hàng và dịch vụ khác.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Riêng đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội, Công ty được hưởng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10%.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền	***14.884.221.551***	***5.184.097.868***
Tiền mặt tại quỹ	2.591.019.351	869.912.191
Tiền gửi ngân hàng	12.293.202.200	4.314.185.677
Các khoản tương đương tiền	-	***131.288.728.968***
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	-	131.288.728.968
Tổng cộng	**14.884.221.551**	**136.472.826.836**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Trong năm, Công ty thực hiện phân loại lại số đầu kỳ của khoản phải thu về cho vay, lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay từ "Phải thu về cho vay ngắn hạn", "Phải thu khác ngắn hạn khác" sang "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn", "Các khoản tương đương tiền" và khoản "Phải thu về cho vay dài hạn" sang "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn" trên Báo cáo Tình hình tài chính theo quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp. Việc phân loại lại không ảnh hưởng đến tổng tài sản và lợi nhuận của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

Chỉ tiêu	Thông tư số 200	Điều chỉnh	Thông tư số 99
	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	666.033.610.742	(22.944.866.534)	643.088.744.208
Phải thu về cho vay ngắn hạn	369.179.768.289	(369.179.768.289)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	624.726.003.009	392.124.634.823	1.016.850.637.832
Phải thu ngắn hạn khác	354.414.813	(354.414.813)	-
Các khoản tương đương tiền	-	354.414.813	354.414.813
Phải thu về cho vay dài hạn	66.904.421.917	(66.904.421.917)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	66.904.421.917	66.904.421.917
Tổng tài sản	6.773.177.334.484	-	6.773.177.334.484

b Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc	Số lượng Cổ phần	Giá gốc
		VND		VND
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	21.600.000	306.029.000.000	21.600.000	306.029.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	10.200.000	102.000.000.000	10.200.000	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Và Đô Thị Phú Quốc	13.871.154	319.249.183.492	13.871.154	319.249.183.492
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	63.391.998	633.919.980.000	58.391.998	583.919.980.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Trường Cao đẳng Công thương Quốc Tế (*)	-	-	17.690.000	176.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Vân Đồn	167.500.000	1.757.500.000.000	167.500.000	1.757.500.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nha Trang	50.490.000	654.504.100.000	50.490.000	654.504.100.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp C.E.O (**)	92.664.000	926.640.000.000	44.550.000	445.500.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Sao Khuê (***)	10.837.700	108.377.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Giáo dục Mầm Xanh Việt Nam (****)	6.413.600	64.136.000.000	-	-
Cộng		**4.902.355.263.492**		**4.375.602.263.492**

(*) Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 18/2024/BB/CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 và Nghị quyết số 18/2024/NQ/CEO-HĐQT ngày 25/11/2024 về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Trường Cao đẳng Đại Việt (nay đã đổi tên thành "Trường Cao đẳng Công thương Quốc Tế"), Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1001/2025/HĐCN/CEO-ICC ngày 10/01/2025 và Biên bản bàn giao số 3103/2026/BBBG/CEO-ICC ngày 31/03/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 17.690.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tại Trường Cao đẳng Công thương Quốc Tế tương ứng với 100% tổng số cổ phần đã phát hành của Trường Cao đẳng Công thương Quốc Tế cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Công Thương Quốc Tế.

(**) Theo Nghị quyết số 02/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 10/01/2026 của Hội đồng quản trị thông qua chủ trương về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022 thì điều chỉnh giảm số tiền Đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences 480.000.000.000 đồng, đồng thời tăng vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp C.E.O số tiền 480.000.000.000 đồng.

(***) Căn cứ theo Nghị quyết số 17/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/6/2026 và Hợp đồng góp vốn số 20-7/2026/HĐGV/CEO-SK ngày 20/7/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thực hiện góp vốn bằng toàn bộ công trình trường tiểu học và quyền sử dụng đất tại ô đất CC-3, Khu đô thị Quốc Oai với giá trị định giá là 108.377.000.000 VNĐ thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Sao Khuê (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 98,52%). Theo Biên bản giao nhận tài sản góp vốn số 20-7/2026/BBGNTSGV/CEO-SK, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thực hiện bàn giao tài sản và hoàn tất quá trình góp vốn vào ngày 20/07/2026.

(****) Căn cứ theo Nghị quyết số 17/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 30/6/2026 và Hợp đồng góp vốn số 20-7/2026/HĐGV/CEO-MX ngày 20/7/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O thực hiện góp vốn bằng toàn bộ công trình trường mầm non và quyền sử dụng đất tại ô đất CC-5, Khu đô thị Quốc Oai với giá trị định giá là 64.136.000.000 VNĐ thành lập Công ty Cổ phần Giáo dục Mầm xanh Việt Nam (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 98,67%). Theo Biên bản giao nhận tài sản góp vốn số 20-07/2026/BBGNTSGV/CEO-MX, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thực hiện bàn giao tài sản và hoàn tất quá trình góp vốn vào ngày 20/07/2026.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Đào Thị Tân	-	5.803.696.000
Công ty Cổ phần Fecon	338.795.854	2.377.191.146
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Phú Quốc	1.736.724	1.687.309.283
Công ty TNHH MTV Phú Kiên Phú Quốc	150.615.720	513.990.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoàng Gia Phú Quốc	293.460.242	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	1.545.189.469	452.903.870
Công ty TNHH MTV xây dựng C.E.O Vân Đồn	278.797.431	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Và Đô Thị Phú Quốc	949.654.385	432.101.315
Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	27.631.751.692	72.626.687
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	773.853.784	129.600.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Vân Đồn	3.741.153.344	18.527.349.243
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang	-	3.702.215.631
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	406.579.784	207.883.987
Các khoản phải thu khách hàng khác	12.783.965.065	19.591.741.267
Tổng cộng	**48.895.553.494**	**53.498.609.229**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xây dựng C.E.O Phú Quốc	31.301.946.760	29.310.161.137
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	-	31.112.446.225
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế C.E.O	845.244.934	1.571.544.203
Công ty Cổ phần Xây dựng Win	-	14.306.249
Trả trước cho các đối tượng khác	6.221.367.876	4.896.443.971
Tổng cộng	**38.368.559.570**	**66.904.901.785**

5. Phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
a Ngắn hạn	VND	VND
Tạm ứng	154.618.169	31.800.000
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	21.255.437.652	21.241.355.652
Phải thu khác	644.684.805.819	621.815.588.556
Công ty Cổ phần xây dựng C.E.O	*221.694.408*	-
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	*58.894.875*	-
Công ty Cổ phần Du Lịch C.E.O	*14.175.000*	*14.175.000*
Công ty TNHH MTV xây dựng C.E.O Phú Quốc	*16.014.863*	-
Công ty TNHH một thành viên Xây dựng C.E.O Vân Đồn	*28.088.326*	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp C.E.O	*27.182.248*	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Vân Đồn	-	*5.270.996*
Chi phí đền bù GPMB - dự án Sonasea Residences Phú Quốc	*615.882.351.880*	*615.882.351.880*
Các đối tượng khác	*28.436.404.219*	*5.913.790.680*
Cộng	**666.094.861.640**	**643.088.744.208**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

b **Dài hạn**

Ban đền bù GPMB Quốc Oai	1.692.084.000	1.692.084.000
Cộng	**1.692.084.000**	**1.692.084.000**

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	1.066.362	1.066.362
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	388.160.709.744	378.034.189.757
- Dự án Quốc Oai	*15.256.324.520*	*13.496.254.212*
- Dự án Hà Nam	*86.049.379.869*	*81.131.778.688*
- Dự án Phú Quốc	*193.853.307.941*	*191.946.926.935*
- Dự án D27	*83.358.281.238*	*83.358.281.238*
- Các dự án khác	*9.643.416.176*	*8.100.948.684*
Hàng hóa	66.531.034	57.500.000
Cộng	**388.228.307.140**	**378.092.756.119**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
- Số dư ngày 01/01/2026	**27.031.710.641**	**14.018.490.455**	**3.550.031.142**	**1.624.231.819**	**46.224.464.057**
- Mua trong năm	-	-	172.363.889	-	172.363.889
- Tăng khác	147.310.279.828	-	-	-	147.310.279.828
- Giảm khác (*)	147.954.236.467	-	-	-	147.954.236.467
- Số dư ngày 30/09/2026	**26.387.754.002**	**14.018.490.455**	**3.722.395.031**	**1.624.231.819**	**45.752.871.307**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
- Số dư ngày 01/01/2026	**10.565.674.227**	**2.156.595.111**	**2.876.633.236**	**1.563.949.724**	**17.162.852.298**
- Khấu hao trong năm	593.530.038	1.314.233.478	210.613.756	18.453.708	2.136.830.980
- Giảm khác (*)	643.956.639	-	-	-	643.956.639
- Số dư ngày 30/09/2026	**10.515.247.626**	**3.470.828.589**	**3.087.246.992**	**1.582.403.432**	**18.655.726.639**
Giá trị còn lại					
- Số dư ngày 01/01/2026	**16.466.036.414**	**11.861.895.344**	**673.397.906**	**60.282.095**	**29.061.611.759**
- Số dư ngày 30/09/2026	**15.872.506.376**	**10.547.661.866**	**635.148.039**	**41.828.387**	**27.097.144.668**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Bản quyền bằng sáng chế	Chương trình phần mềm	Nhãn hiệu, tên thương mại	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
- Số dư ngày 01/01/2026	**178.518.000**	**4.143.383.750**	**267.227.596**	**4.589.129.346**
- Mua trong năm		150.000.000		150.000.000
- Giảm khác		765.363.750		765.363.750
- Số dư ngày 30/09/2026	**178.518.000**	**3.528.020.000**	**267.227.596**	**3.973.765.596**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
- Số dư ngày 01/01/2026	**178.518.000**	**3.600.496.653**	**267.227.596**	**4.046.242.249**
- Khấu hao trong năm		177.027.780		177.027.780
- Giảm khác		765.363.750		765.363.750
- Số dư ngày 30/09/2026	**178.518.000**	**3.012.160.683**	**267.227.596**	**3.457.906.279**
Giá trị còn lại				
- Số dư ngày 01/01/2026	-	**542.887.097**	-	**542.887.097**
- Số dư ngày 30/09/2026	-	**515.859.317**	-	**515.859.317**

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
- Số dư ngày 01/01/2026	**224.903.449.704**	-	**224.903.449.704**
Tăng trong kỳ	-		-
Giảm trong kỳ	41.696.820.057		41.696.820.057
- Số dư ngày 30/09/2026	**183.206.629.647**	-	**183.206.629.647**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
- Số dư ngày 01/01/2026	**70.713.068.049**	-	**70.713.068.049**
Trích khấu hao trong kỳ	3.479.163.324	-	3.479.163.324
Giảm trong kỳ	7.983.400.099	-	7.983.400.099
- Số dư ngày 30/09/2026	**66.208.831.274**	-	**66.208.831.274**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
- Số dư ngày 01/01/2026	**154.190.381.655**	-	**154.190.381.655**
- Số dư ngày 30/09/2026	**116.997.798.373**	-	**116.997.798.373**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trạm y tế, nhà dịch vụ Dự án Quốc Oai	101.590.931.213	23.152.667.465
Trạm biến áp Dự án Quốc Oai	2.782.766.116	1.921.665.818
Trường Mầm non Tư thục CEO	-	38.582.418.572
Trường Tiểu học Tư thục CEO	-	73.801.824.188
Trung tâm đào tạo công nghệ cao Đại Việt - Láng Hòa Lạc	703.929.703	703.929.703
Tổng cộng	**105.077.627.032**	**138.162.505.746**

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	30.241.047	9.289.856
Chi phí chờ phân bổ khác	2.052.535.252	1.201.379.602
Cộng	**2.082.776.299**	**1.210.669.458**
b Dài hạn		
Trả trước tiền thuê tầng 19 cho Công ty Lạc Việt	3.409.347.312	3.495.297.249
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	604.481.331	473.725.661
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	9.550.014	27.774.525
Cộng	**4.023.378.657**	**3.996.797.435**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản phải trả người bán		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bảo Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phú Kiên Phú Quốc	151.415.500	33.250.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng C.E.O	17.570.782.616	-
Công ty Cổ phần Du Lịch C.E.O	5.600.192.721	1.228.540.400
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Vân Đồn	419.880.000	86.100.000
Công ty TNHH C.E.O Hospitality	12.766.565.813	10.807.735.093
Đối tượng khác	14.362.562.402	13.052.359.393
Cộng	**65.871.399.052**	**40.207.984.886**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Nguyễn Thanh Thùy	5.526.564.469	5.526.564.469
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công thương Quốc tế	-	13.000.000.000
Các đối tượng khác	82.822.770	53.053.522
Cộng	**5.609.387.239**	**18.579.617.991**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a Phải nộp

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Thuế TNCN	364.294.460	160.196.345
- Thuế khác	281.396.551	-
Cộng	**645.691.011**	**160.196.345**

b Phải thu

- Thuế GTGT	12.085.909	12.085.909
- Thuế TNDN	818.011.432	818.011.432
- Thuế khác	-	425.218.956
Cộng	**830.097.341**	**1.255.316.297**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích trước chi phí lãi vay	320.369.952	82.668.539
Trích trước chi phí khác	-	83.933.116
Cộng	**320.369.952**	**166.601.655**

16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê tháp CEO	3.423.726.087	3.270.180.411
Doanh thu chờ phân bổ cho thuê Căn hộ Bamboo Garden	-	36.081.899
Doanh thu chờ phân bổ khác	4.847.220	1.840.909
Cộng	**3.428.573.307**	**3.308.103.219**

b Dài hạn

Doanh thu chờ phân bổ hoạt động cho thuê tháp CEO	66.617.029.169	68.354.864.690
Cộng	**66.617.029.169**	**68.354.864.690**

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	638.596.275	309.616.837
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.426.968.986	120.396.052.087
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.851.196.225	3.612.911.959
Cộng	**124.916.761.486**	**124.318.580.883**

b Dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.848.800.787	31.437.847.259
Cộng	**8.848.800.787**	**31.437.847.259**

18. Vay và nợ thuê tài chính

a Ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	199.983.962.469	1.283.483.670
Cộng	**199.983.962.469**	**1.283.483.670**

b Dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	103.549.808.807	56.624.435.758
Cộng	**103.549.808.807**	**56.624.435.758**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

19. Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư ngày 01/01/2026	**5.674.160.750.000**	**112.260.324.042**	**(433.150.000)**	**625.160.144.093**	**6.411.148.068.135**
Lợi nhuận tăng trong kỳ				96.693.692.989	96.693.692.989
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)				(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Giảm khác		(1.409.068.658)			(1.409.068.658)
Trả cổ tức (i)	283.596.800.000			(283.596.800.000)	-
Số dư ngày 30/09/2026	**5.957.757.550.000**	**110.851.255.384**	**(433.150.000)**	**431.257.037.082**	**6.499.432.692.466**

b. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	595.775.755	567.416.075
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	595.775.755	567.416.075
- Cổ phiếu phổ thông	*595.775.755*	*567.416.075*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	595.775.755	567.416.075
- Cổ phiếu phổ thông	*595.775.755*	*567.416.075*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

(i) Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ/CEO-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O về phương án phát hành cổ phiếu và Nghị quyết số 13/2026/NQ/CEO-HĐQT về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025. Trong đó, Đại hội đồng đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 là 283.596.800.000 đồng, tương ứng 28.359.680 cổ phiếu nâng tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O từ 5.674.160.750.000 đồng lên 5.957.757.550.000 đồng. Ngày 06/7/2026, Công ty đã đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30 và trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18A/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 03/8/2026.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động thương mại	12.245.022.769	16.657.038.364
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.667.599.676	20.595.462.231
Doanh thu kinh doanh bất động sản	451.411.968	-
Cộng	**28.364.034.413**	**37.252.500.595**

2 Giá vốn hàng bán

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động thương mại	11.693.827.439	15.876.580.450
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.665.644.649	8.261.886.548
Giá vốn kinh doanh bất động sản	399.376.336	-
Cộng	**21.758.848.424**	**24.138.466.998**

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.326.117.670	17.441.488.734
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	167.500.000.000
Cộng	**16.326.117.670**	**184.941.488.734**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3 Năm 2026

4 Chi phí tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.626.201.351	286.871.439
Trích lập phòng đầu tư vào đơn vị khác	407.103.140	2.090.943.475
Cộng	**5.033.304.491**	**2.377.814.914**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Căn cứ theo Nghị quyết số 21/2026/NQ/CEO-HĐQT ngày 21/09/2026 của Hội đồng quản trị, Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản C.E.O với số tiền là 980.000.000 VNĐ (tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 98%).

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Kiều Chinh	Thái Thị Tươi	Trần Trung Kết