CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 50/2026/CV-PICOMAT	*Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Picomat Holding thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING

- Mã chứng khoán : PCH
- Địa chỉ : Thôn Cầu Liêu, xã Tây Phương, TP Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ : 024.6329.0555
- Email : info@picomat.vn
- Website : https://picomat.com.vn/

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 3 năm 2026

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán bán niên năm 2026):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/10/2026 tại đường dẫn:

BCTC riêng Picomat Quý 3 năm 2026: https://picomat.com.vn/bao-cao-tai-chinh/bctc-rieng-picomat-quy-iii-nam-2026

BCTC hợp nhất Picomat Quý 3 năm 2026: https://picomat.com.vn/bao-cao-tai-chinh/bctc-hop-nhat-picomat-quy-iii-nam-2026

Giải trình LNST BCTC riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026: https://picomat.com.vn/bao-cao-tai-chinh/giai-trinh-lnst-thu-nhap-doanh-nghiep-tai-bao-cao-kqhdkd-cua-bctc-rieng-va-hop-nhat-quy-iii-nam-2026

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không có
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (*căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất*): Không có
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không có

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 công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đào Thị Kim Oanh

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng quý 3/2026;

- BCTC hợp nhất quý 3/2026;

- Giải trình LNST BCTC riêng và hợp nhất quý 3/2026.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING

CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING

Thôn Cầu Liêu, xã Tây Phương, TP Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
1- BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2- BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	03-04
3- BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05-06
4- BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07-08
5- THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09-38

CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Picomat Holding (trước đây là Công ty Cổ phần Nhựa Picomat) (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0104518043 ngày 09 tháng 03 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 18 ngày 10 tháng 08 năm 2026. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất, vốn điều lệ của Công ty là 271,884,770,000 đồng.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh các sản phẩm ván nội thất, các sản phẩm từ plastics, thương mại nguyên liệu bột nhựa PVC và các phụ gia hóa chất ngành nhựa.

Trụ sở chính: Thôn Cầu Liêu, xã Tây Phương, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc tại thời điểm lập báo cáo tài chính này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

Ông	Đỗ Thanh Hải	Chủ tịch
Bà	Đào Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông	Đỗ Hải Đăng	Thành viên
Ông	Nguyễn Mạnh Thắng	Thành viên HĐQT độc lập
Ông	Nguyễn Trung Dũng	Thành viên

Ban Kiểm soát:

Bà	Đỗ Thị Hường	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Thảo	Thành viên
Bà	Đàm Ngọc Ánh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Bà	Đào Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Như Quỳnh	Kế toán trưởng

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

Bà	Đào Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc công ty đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất liên quan đến Tổng Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

5. Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, Tổng Giám đốc phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tê hợp nhất cho kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2026, phù hợp với 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 hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PICOMAT HOLDING, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0104518043
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-10-28 19:50:53

Đào Thị Kim Oanh

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**100,068,471,734**	**107,282,949,387**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**9,221,517,441**	**45,842,219,370**
1.	Tiền	111		8,321,517,441	19,134,873,409
2.	Các khoản tương đương tiền	112		900,000,000	26,707,345,961
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**34,394,324,111**	**9,523,240,731**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	152,100,000	3,474,747,134
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*).	122		(7,900,000)	(53,876,066)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	34,250,124,111	6,102,369,663
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1,901,190,990**	**3,289,500,290**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1,535,603,956	14,494,624
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	278,071,889	3,269,629,552
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	87,515,145	5,376,114
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.6**	**54,207,752,072**	**48,201,573,575**
1.	Hàng tồn kho	141		54,596,778,592	48,590,600,095
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(389,026,520)	(389,026,520)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**343,687,120**	**426,415,421**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	131,680,077	424,731,463
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		210,558,506	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	1,448,537	1,683,958
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**205,686,266,569**	**189,419,023,471**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**80,700,000**	**80,700,000**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5	80,700,000	80,700,000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**66,078,449,461**	**67,829,595,834**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7a	16,353,644,835	18,104,791,208
	- Nguyên giá	*222*		*47,309,548,865*	*47,401,030,346*
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(30,955,904,030)*	*(29,296,239,138)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.7b	49,724,804,626	49,724,804,626
	- Nguyên giá	*228*		*49,724,804,626*	*49,724,804,626*
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**124,420,759,560**	**104,815,555,950**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	93,270,759,560	96,415,555,950
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	31,150,000,000	8,400,000,000
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**15,106,357,548**	**16,693,171,687**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	7,896,552,141	7,984,680,246
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		216,720,399	101,617,585
3.	Lợi thế thương mại	279	V.9	6,993,085,008	8,606,873,856
	TỔNG TÀI SẢN	**280**		**305,754,738,303**	**296,701,972,858**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**16,158,686,894**	**15,312,669,665**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		15,873,686,894	15,312,669,665
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1,755,699,994	5,444,722,742
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	91,360,545	2,145,112,560
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	3,662,064,242	4,033,044,707
4.	Phải trả người lao động	315		523,022,670	946,028,522
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	460,264,735	438,517,204
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	3,675,250	-
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.10	9,377,599,458	2,305,243,930
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**285,000,000**	-
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.15	285,000,000	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**V.16**	**289,596,051,409**	**281,389,303,193**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		271,884,770,000	254,098,930,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		271,884,770,000	254,098,930,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		2,197,327,061	2,200,827,061
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10,857,637,267	20,343,331,424
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		2,557,491,424	1,301,653,818
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		8,300,145,843	19,041,677,606
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4,656,317,081	4,746,214,708
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**305,754,738,303**	**296,701,972,858**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Như Quỳnh	Nguyễn Thị Như Quỳnh	Đào Thị Kim Oanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI KỲ NÀY	
			2026	2025	2026	2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25,852,619,690	36,247,102,946	73,271,119,618	103,060,433,670
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	10,015,068	104,735,977	48,304,942	346,177,902
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	25,842,604,622	36,142,366,969	73,222,814,676	102,714,255,768
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	19,477,698,395	26,484,760,350	50,778,934,351	80,372,810,503
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**6,364,906,227**	**9,657,606,619**	**22,443,880,325**	**22,341,445,265**
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	1,346,392,886	4,867,474,430	4,548,428,942	7,017,630,490
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	618,763,579	626,885,570	2,852,842,074	1,794,982,128
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		208,429,401	106,028,645	529,305,420	342,028,759
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	1,040,465,031	1,076,615,758	3,393,970,309	3,204,658,237
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.10	1,615,109,839	1,722,123,189	5,453,010,644	5,102,518,718
11.Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(940,240,792)	(537,769,670)	(3,144,796,390)	(1,608,574,847)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + (22 – 23) - (25 + 26) + 27)	**30**		**3,496,719,872**	**10,561,686,862**	**12,147,689,850**	**17,648,341,825**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	8,838	114,907,182	68,670,251	122,870,370
14. Chi phí khác	32	VI.8	24,265	1,058,988	10,328,898	10,121,017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI KỲ NÀY	
			2026	2025	2026	2025
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(15,427)**	**113,848,194**	**58,341,353**	**112,749,353**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**3,496,704,445**	**10,675,535,056**	**12,206,031,203**	**17,761,091,178**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	816,943,802	2,378,005,074	3,510,885,801	4,277,310,083
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		165,963,979	(19,828,335)	(115,102,814)	(56,276,838)
19.Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**2,513,796,664**	**8,317,358,317**	**8,810,248,216**	**13,540,057,933**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2,374,951,249	8,113,288,125	8,300,145,843	13,116,593,520
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		138,845,415	204,070,192	510,102,373	423,464,413
22.Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**87**	**298**	**305**	**482**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Như Quỳnh	Nguyễn Thị Như Quỳnh	Đào Thị Kim Oanh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**12,206,031,203**	**17,761,091,178**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3,783,453,740	4,275,910,393
- Các khoản dự phòng	03		(45,976,066)	(11,061,195)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1,681,925	9,831,690
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		96,027,752	942,630,331
- Chi phí đi vay	06		529,305,420	342,028,759
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**16,570,523,974**	**23,320,431,156**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		1,376,752,863	(3,033,140,460)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(6,006,178,497)	4,211,965,987
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(6,050,350,630)	(3,907,685,663)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		381,179,491	694,686,888
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		3,322,647,134	(1,670,156,066)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(534,073,614)	(308,254,883)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,683,787,201)	(4,427,388,144)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**5,376,713,520**	**14,880,458,815**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(418,518,519)	(62,245,790)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		60,185,185	41,481,363
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100,605,430,137)	(2,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		51,555,430,137	28,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(24,500,000,000)
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		942,062,357	1,628,623,287
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(48,466,270,977)**	**3,107,858,860**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(3,500,000)	(3,500,000)
2.	Tiền thu từ đi vay	33		51,911,939,761	83,388,417,437
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(44,839,584,233)	(82,981,012,329)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(600,000,000)	(600,000,000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**6,468,855,528**	**(196,094,892)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(36,620,701,929)**	**17,792,222,783**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**45,842,219,370**	**22,777,042,455**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**9,221,517,441**	**40,569,265,238**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Như Quỳnh	Nguyễn Thị Như Quỳnh	Đào Thị Kim Oanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Picomat Holding (trước đây là Công ty Cổ phần Nhựa Picomat) (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0104518043 ngày 09 tháng 03 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 18 ngày 10 tháng 08 năm 2026. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất, vốn điều lệ của Công ty là 271,884,770,000 đồng.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần.

Cấu trúc doanh nghiệp

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Picomat Holding	Số 413 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.Hồ Chí Minh

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn và lợi ích của Công ty	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Vật liệu Hải Đăng	Thôn Cầu Liêu, xã Tây Phương, TP.Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Sản xuất vật liệu bằng nhựa

Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết (*)
Công ty cổ phần đầu tư và quản lý tài sản PCLand	Cho thuê bất động sản và dịch vụ lưu trú ngắn ngày	37.78%	37.78%

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh các sản phẩm ván nội thất, các sản phẩm từ plastics, thương mại nguyên liệu bột nhựa PVC và các phụ gia hóa chất ngành nhựa.

Trụ sở chính: Thôn Cầu Liêu, xã Tây Phương, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty không quá 12 tháng.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Không có

5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của Báo cáo tài chính và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng để ghi sổ kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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 Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025.

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43/2026/TT-BTC được Bộ tài chính Việt Nam ban hành ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

(a) Công ty con

Các công ty con là những thực thể mà tại đó Công ty có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết. Khi đánh giá quyền kiểm soát, các quyền biểu quyết tiềm năng có thể thực hiện được cũng sẽ được xem xét. Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu cho đến ngày quyền kiểm soát đó chấm dứt.

(b) Cổ đông không kiểm soát

Lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát được xác định dựa trên tỷ lệ sở hữu tương ứng của họ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên bị mua tại ngày mua. Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được hạch toán như là các giao dịch với các chủ sở hữu. Phần chênh lệch giữa sự thay đổi trong phần tài sản thuần của công ty con thuộc về Tập đoàn và bất kỳ khoản thanh toán nào được trả hoặc nhận được sẽ được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc phần vốn chủ sở hữu.

(c) Khi mất quyền kiểm soát

Khi Công ty mất quyền kiểm soát đối với một công ty con, Công ty sẽ dừng ghi nhận các tài sản và nợ phải trả của công ty con đó, cùng với bất kỳ lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát và các thành phần khác thuộc vốn chủ sở hữu có liên quan. Mọi khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Bất kỳ phần lợi ích nào còn giữ lại tại công ty con cũ khi mất quyền kiểm soát sẽ được ghi nhận theo giá trị ghi sổ của khoản đầu tư còn lại trên báo cáo tài chính hợp nhất, có điều chỉnh cho phần thay đổi tương ứng trong vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư kể từ ngày mua nếu Công ty vẫn duy trì ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư đó; trong trường hợp ngược lại, khoản đầu tư này sẽ được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

(d) Công ty liên doanh, liên kết

Các công ty liên kết và liên doanh là những thực thể mà tại đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động; điều này thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết tại các thực thể đó. Các công ty liên kết và liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần sở hữu của Tập đoàn trong thu nhập và chi phí của các công ty liên kết và liên doanh sau khi đã thực hiện các điều chỉnh nhằm thống nhất các chính sách kế toán với chính sách của Tập đoàn, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể đó chấm dứt.

Khi phần lỗ thuộc sở hữu của Tập đoàn vượt quá giá trị lợi ích của Tập đoàn tại một công ty liên kết hoặc liên doanh, giá trị ghi sổ của khoản lợi ích đó (bao gồm mọi khoản đầu tư dài hạn) sẽ được ghi giảm về bằng không (0) và việc ghi nhận các khoản lỗ tiếp theo sẽ được tạm ngừng, ngoại trừ trường hợp Tập đoàn có nghĩa vụ liên quan hoặc đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho công ty liên kết hoặc liên doanh đó.

(e) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư, giao dịch nội bộ trong tập đoàn và bất kỳ khoản thu nhập, chi phí chưa thực hiện nào phát sinh từ các giao dịch nội bộ này đều được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết, liên doanh được loại trừ vào giá trị khoản đầu tư tương ứng với tỷ lệ lợi ích của Công ty tại các công ty liên kết hoặc liên doanh đó.

(f) Hợp nhất kinh doanh

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Quyền kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một thực thể nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của thực thể đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, các quyền biểu quyết tiềm năng có thể thực hiện được ở thời điểm hiện tại cũng sẽ được xem xét.

2. Ngoại tệ

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các loại tiền tệ khác ngoài VND trong năm đã được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các tài sản tiền tệ và nợ phải trả có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang VND tương ứng theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch và có số dư ngoại tệ lớn nhất tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.

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

(b) Các hoạt động tại nước ngoài

Tài sản và nợ phải trả của các hoạt động tại nước ngoài, bao gồm cả lợi thế thương mại và các điều chỉnh giá trị hợp lý phát sinh từ việc mua lại, được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm. Thu nhập và chi phí của các hoạt động tại nước ngoài được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái bình quân trong năm.

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ việc chuyển đổi báo cáo của các hoạt động tại nước ngoài được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (báo cáo tình hình tài chính hợp nhất) tại mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc phần vốn chủ sở hữu.

3. Tiền và tương đương tiền

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

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

(b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(c) Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản phải thu là các khoản vay được cấp theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch như chứng khoán trên thị trường. Dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi được lập cho mỗi khoản nợ khó đòi dựa trên số ngày quá hạn thanh toán khoản gốc theo cam kết nợ ban đầu (không bao gồm việc cơ cấu lại nợ giữa các bên), hoặc dựa trên ước tính tổn thất có thể phát sinh.

(d) Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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. Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

5. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn thu hồi, đối tượng phải thu, nguyên tệ và các yếu tố khác tùy theo yêu cầu quản lý của Công ty. Phải thu khách hàng bao gồm các khoản phải thu thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán. Các khoản phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phi thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất dựa trên thời hạn còn lại của các khoản phải thu này tại ngày lập báo cáo.

Phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản nợ khó đòi căn cứ vào số ngày quá hạn thanh toán nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không bao gồm việc gia hạn nợ giữa các bên ký kết), hoặc dựa trên mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua chuyển khoản tại ngày lập báo cáo.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua 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: Phương pháp bình quân gia quyền

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

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

7. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

7.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

7.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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.

7. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (Tiếp theo)

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	*10-30 năm*
Phương tiện vận tải	*7 - 8 năm*
Máy móc thiết bị, thiết bị văn phòng	*5- 10 năm*
Tài sản cố định khác	*8- 10 năm*

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7.4 Thanh lý nhượng bán tài sản

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản đó sẽ được ghi giảm, và bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm, công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác khác đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh (quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và TSCĐ khác) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

9. Ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Ghi nhận khoản vay và nợ thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ.

11. Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả, tiền lương nghỉ phép của người lao động và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

13. Doanh thu chưa thực hiện

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

14. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận khi, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên dới hiện tại có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và có khả năng sẽ dẫn đến sự sụt giảm về lợi ích kinh tế để thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến trong tương lai theo một tỷ lệ trước thuế phản ánh các đánh giá hiện tại của thị trường về giá trị thời gian của tiền và các rủi ro cụ thể liên quan đến nghĩa vụ nợ đó.

15. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

Ghi nhận thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

16. Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

16. Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê từ bất động sản cho thuê theo phương thức thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng lẻ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê. Các khoản ưu đãi cho thuê đã trao cho bên thuê được ghi nhận như một phần không thể tách rời của tổng doanh thu cho thuê trong suốt thời hạn thuê.

Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng, tiền lãi bán hàng trả chậm, trả góp và các hoạt động doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

17. Ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trong trường hợp hàng hóa đã bán hoặc dịch vụ đã cung cấp trong kỳ báo cáo nhưng các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại liên quan lại phát sinh trong kỳ tiếp theo, các khoản giảm trừ doanh thu này chỉ được ghi nhận vào kỳ báo cáo nếu các phát sinh đó xảy ra trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ riêng lẻ.

18. Ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

19. Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc 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 đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

20. Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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 tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phân bổ vào tài khoản nợ tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

21. Lãi trên cổ phiếu

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

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng thành viên, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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	01/01/2026
Tiền mặt	**4,364,252,927**	**333,754,974**
Việt Nam đồng	4,364,252,927	333,754,974
Tiền gửi không kỳ hạn	**3,957,264,514**	**18,801,118,435**
Việt Nam đồng	3,957,264,514	18,801,118,435
Các khoản tương đương tiền	**900,000,000**	**26,707,345,961**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	900,000,000	26,707,345,961
Cộng	**9,221,517,441**	**45,842,219,370**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 4.5%/năm - 4.75%/năm tại Ngân hàng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**152,100,000**	**144,200,000**	**(7,900,000)**	**3,474,747,134**	**3,471,740,000**	**(53,876,066)**
Chứng khoán: Mã HMD	152,100,000	144,200,000	(7,900,000)	-	-	-
Chứng khoán: Mã DDV	-	-	-	1,250,375,000	1,295,000,000	-
Chứng khoán: Mã HCM	-	-	-	1,164,243,746	1,120,000,000	(44,243,746)
Cổ phiếu khác	-	-	-	1,060,128,388	1,056,740,000	(9,632,320)
Cộng	**152,100,000**	**144,200,000**	**(7,900,000)**	**3,474,747,134**	**3,471,740,000**	**(53,876,066)**

2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn	**34,250,124,111**	**34,250,124,111**	-	**6,102,369,663**	**6,102,369,663**	-
+ Tiền gửi ngắn hạn (*)	32,300,000,000	32,300,000,000	-	6,000,000,000	6,000,000,000	-
+ Đầu tư nắm giữ ngắn hạn đến ngày đáo hạn khác	1,950,124,111	1,950,124,111	-	102,369,663	102,369,663	-
Dài hạn	**31,150,000,000**	**31,150,000,000**	-	**8,400,000,000**	**8,400,000,000**	-
+ Các khoản cho vay dài hạn	31,150,000,000	31,150,000,000	-	8,400,000,000	8,400,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản PCLand	*31,150,000,000*	*31,150,000,000*	-	*8,400,000,000*	*8,400,000,000*	-
Cộng	**65,400,124,111**	**65,400,124,111**	-	**14,502,369,663**	**14,502,369,663**	-

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 , các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn với thời gian đáo hạn trên 3 tháng nhưng dưới hoặc bằng 12 tháng, hưởng lãi suất từ 8,5% đến 9,5%/năm tại Ngân hàng.

2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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**
Công ty liên kết	**97,500,000,000**	**93,270,759,560**	**-**	**97,500,000,000**	**96,415,555,950**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản PCLand	97,500,000,000	93,270,759,560	-	97,500,000,000	96,415,555,950	-
Cộng	**97,500,000,000**	**93,270,759,560**	**-**	**97,500,000,000**	**96,415,555,950**	**-**

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

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Tên Công ty	**Trụ sở chính**	**Tỷ lệ lợi ích**	**Tỷ lệ biểu quyết**	**Hoạt động kinh doanh chính**
Công ty liên kết				
Công ty cổ phần Đầu tư và quản lý tài sản PCLand	Hà Nội	37.78%	37.78%	Cho thuê bất động sản và dịch vụ lưu trú

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**1,535,603,956**	-	**14,494,624**	-
Công Ty TNHH Sản Xuất Dịch Vụ Và Thương Mại Hoàng Tiến	292,123,307	-	-	-
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Xuất Nhập Khẩu Thành Mịch	211,307,805	-	-	-
Công Ty TNHH Thương Mại Và Dịch Vụ Ván Gỗ Công Nghiệp Thuận Phát	217,093,978	-	14,494,624	-
Công Ty TNHH Vật Tư Dịu Hiền	176,378,410	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Tài Sản Pcland	638,700,456	-	-	-
Cộng	**1,535,603,956**	-	**14,494,624**	-

Phải thu các bên liên quan

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	638,700,456	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Tài Sản Pcland	638,700,456	-	-	-
Cộng	**638,700,456**	-	-	-

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**278,071,889**	-	**3,269,629,552**	-
Chi Nhánh Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC	110,600,000	-	125,280,000	-
Công Ty TNHH Cơ Kim Khí Huy Thành	152,321,600	-	-	-
Công Ty TNHH Hóa Chất Hoa Minh	-	-	3,138,912,000	-
Khác	15,150,289	-	5,437,552	-
Cộng	**278,071,889**	-	**3,269,629,552**	-

5. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**87,515,145**	-	**5,376,114**	-
Phải thu của người lao động	4,000,000	-	4,000,000	-
Ký cược, ký quỹ	72,000,000	-	-	-
Các khoản chi hộ	4,962,248		1,376,114	
Phải thu khác	6,552,897	-	-	-
Dài hạn	**80,700,000**	-	**80,700,000**	-
Ký cược, ký quỹ	80,700,000	-	80,700,000	-
Cộng	**168,215,145**	-	**86,076,114**	-

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	5,043,716,505	-
Nguyên liệu vật liệu	32,722,573,746	-	28,836,771,511	-
Công cụ, dụng cụ	1,037,506,519	-	957,158,758	-
Chi phí SXKD dở dang	15,555,870	-	299,610,202	-
Sản phẩm	20,714,215,095	(389,026,520)	13,337,459,397	(389,026,520)
Hàng hoá	106,927,362	-	115,883,722	-
Cộng	**54,596,778,592**	**(389,026,520)**	**48,590,600,095**	**(389,026,520)**

7. Tài sản cố định

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**5,660,225,077**	**34,123,286,610**	**2,150,620,000**	**1,151,549,944**	**4,315,348,715**	**47,401,030,346**
Tăng trong năm	-	418,518,519	-	-	-	418,518,519
Thanh lý, nhượng bán	-	(510,000,000)	-	-	-	(510,000,000)
Số dư cuối kỳ	**5,660,225,077**	**34,031,805,129**	**2,150,620,000**	**1,151,549,944**	**4,315,348,715**	**47,309,548,865**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
Số dư đầu kỳ	**978,366,834**	**22,330,561,972**	**1,534,795,926**	**870,626,559**	**3,581,887,847**	**29,296,239,138**
Khấu hao trong kỳ	141,505,623	1,626,549,580	112,556,079	95,957,967	193,095,643	2,169,664,892
Thanh lý, nhượng bán	-	(510,000,000)	-	-	-	(510,000,000)
Số dư cuối kỳ	**1,119,872,457**	**23,447,111,552**	**1,647,352,005**	**966,584,526**	**3,774,983,490**	**30,955,904,030**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu kỳ	**4,681,858,243**	**11,792,724,638**	**615,824,074**	**280,923,385**	**733,460,868**	**18,104,791,208**
Số dư cuối kỳ	**4,540,352,620**	**10,584,693,577**	**503,267,995**	**184,965,418**	**540,365,225**	**16,353,644,835**

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4,540,352,620 đồng.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7,810,879,116 đồng.

7. Tài sản cố định (Tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	**49,724,804,626**	**49,724,804,626**
Số dư cuối kỳ	**49,724,804,626**	**49,724,804,626**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu kỳ	**49,724,804,626**	**49,724,804,626**
Số dư cuối kỳ	**49,724,804,626**	**49,724,804,626**

(*) Quyền sử dụng đất tại 30/09/2026 gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Ô số 1, lô A8 Khu đô thị mới Cao Xanh, Hà Khánh A, phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa 8A + 8B, lô G5 thuộc khu A, khu nhà ở Anh Dũng IV, phường Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng.
- Toàn bộ quyền sử dụng đất đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay. Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 49,724,804,626 đồng.

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**131,680,077**	**424,731,463**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	54,319,712	387,102,814
Chi phí khác	77,360,365	37,628,649
Dài hạn	**7,896,552,141**	**7,984,680,246**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	393,817,612	261,477,988
Chi phí khác	7,502,734,529	7,723,202,258
Quyền sử dụng mặt bằng (*)	*7,358,642,268*	*7,532,013,426*
Khác	*144,092,261*	*191,188,832*
Cộng	**8,028,232,218**	**8,409,411,709**

(*) Quyền sử dụng mặt bằng là quyền sử dụng diện tích sàn tầng 1, tòa nhà CT3B, Khu đô thị Mễ Trì Thượng, Phường Từ Liêm, Hà Nội.

9. Lợi thế thương mại

	30/09/2026	01/01/2026
Lợi thế thương mại	6,993,085,008	8,606,873,856
Cộng	**6,993,085,008**	**8,606,873,856**

10. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2026	Phát sinh trong kỳ		30/09/2026
		Tăng	Giảm	
Ngắn hạn	**2,305,243,930**	**51,911,939,761**	**44,839,584,233**	**9,377,599,458**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	22,249,543,035	12,871,943,577	9,377,599,458
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2,305,243,930	15,983,392,670	18,288,636,600	-
Cộng	**2,305,243,930**	**51,911,939,761**	**44,839,584,233**	**9,377,599,458**

(*) Khoản vay tại các Ngân hàng được quy định theo từng Hợp đồng tín dụng hạn mức, gốc vay có kỳ hạn dưới 12 tháng. Lãi suất vay Ngân hàng được quy định theo từng lần vay và các khoản vay được đảm bảo bằng nhà cửa vật kiến trúc, Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

11. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**1,755,699,994**	**5,444,722,742**
Công Ty TNHH BK	319,999,680	-
Zibo Huaxing Additives Co., Ltd	1,242,942,575	2,061,890,090
Shenyang Terrain Tech Co.,Ltd	-	936,119,730
IVICT (Singapore) PTE.,Ltd	-	2,355,993,640
Khác	192,757,739	90,719,282
Cộng	**1,755,699,994**	**5,444,722,742**

Phải trả người bán là các bên liên quan

	30/09/2026	01/01/2026
	52,500,000	**17,500,000**
Đỗ Mạnh Tú	52,500,000	17,500,000
Cộng	**52,500,000**	**17,500,000**

12. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**91,360,545**	**2,145,112,560**
Công Ty TNHH Hoàng Hưng Pro	29,999,891	660,492,592
Công Ty TNHH Sản Xuất Và Thương Mại Linh Mơ	4,800,000	451,513,757
Công Ty TNHH Kinh Doanh Nội Thất Hoàng Hà	800,001	372,085,108
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Xuất Nhập Khẩu Thành Mịch	-	349,791,394
Khác	55,760,653	311,229,709
Cộng	**91,360,545**	**2,145,112,560**

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2026
Thuế GTGT đầu ra	375,748,074	1,368,203,441	1,544,041,122	199,910,393
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	2,552,274,249	2,552,274,249	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	360,083,872	360,083,872	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ngắn hạn	3,633,787,201	3,510,885,801	3,683,787,201	3,460,885,801
Thuế thu nhập cá nhân	23,509,432	43,986,125	66,227,509	1,268,048
Cộng	**4,033,044,707**	**7,835,433,488**	**8,206,413,953**	**3,662,064,242**

Phải thu

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2026
.1 Thuế GTGT đầu ra	1,683,958	1,683,958	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	1,448,537	1,448,537
Cộng	**1,683,958**	**1,683,958**	**1,448,537**	**1,448,537**

14. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	460,264,735	438,517,204
Cộng	**460,264,735**	**438,517,204**

15. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**3,675,250**	-
Kinh phí công đoàn	3,515,950	-
Bảo hiểm y tế	159,300	-
Dài hạn	**285,000,000**	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	285,000,000	-
Cộng	**288,675,250**	-

16. Vốn chủ sở hữu

(a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu (*)	Thặng dư vốn	LNST chưa phân phối (*)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại: 01/01/2025	**241,999,640,000**	**2,204,327,061**	**13,400,943,818**	**4,634,297,204**	**262,239,208,083**
Tăng vốn trong kỳ	12,099,290,000	-		-	12,099,290,000
Lãi trong kỳ	-	-	13,116,593,520	423,464,413	13,540,057,933
Giảm vốn trong kỳ	-	(3,500,000)		-	(3,500,000)
Giảm khác	-	-	(12,099,290,000)	(600,000,000)	(12,699,290,000)
Số dư tại: 30/09/2025	**254,098,930,000**	**2,200,827,061**	**14,418,247,338**	**4,457,761,617**	**275,175,766,016**
Số dư tại: 01/01/2026	**254,098,930,000**	**2,200,827,061**	**20,343,331,424**	**4,746,214,708**	**281,389,303,193**
Tăng vốn trong kỳ	17,785,840,000	-		-	17,785,840,000
Lãi trong kỳ	-	-	8,300,145,843	510,102,373	8,810,248,216
Giảm vốn trong kỳ	-	(3,500,000)		-	(3,500,000)
Giảm khác	-	-	(17,785,840,000)	(600,000,000)	(18,385,840,000)
Số dư tại: 30/09/2026	**271,884,770,000**	**2,197,327,061**	**10,857,637,267**	**4,656,317,081**	**289,596,051,409**

(*) Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và Quyết định số: 09/2026/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 29/06/2026 thông qua việc triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu. Công ty đã thực hiện phát hành thành công 1.778.584 cổ phiếu, tương đương 17.785.840.000 VND để trả cổ tức năm 2025 và đã nhận được Quyết định số 1078/QĐ-SGDHN cấp ngày 18/08/2026 về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty cổ phần Picomat Holding.

16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ góp vốn	30/09/2026	Tỷ lệ góp vốn	01/01/2026
Đỗ Thanh Hải	21.5%	58,455,700,000	21.5%	54,631,500,000
Cổ đông khác	78.5%	213,429,070,000	78.5%	199,467,430,000
Cộng	**100%**	**271,884,770,000**	**100%**	**254,098,930,000**

(c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2025
Vốn góp chủ sở hữu	**271,884,770,000**	**254,098,930,000**
Vốn góp chủ sở hữu đầu kỳ	254,098,930,000	241,999,640,000
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	17,785,840,000	12,099,290,000
Vốn góp chủ sở hữu cuối kỳ	271,884,770,000	254,098,930,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**18,385,840,000**	**12,699,290,000**
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	17,785,840,000	12,099,290,000
Chi trả cổ tức cho các cổ đông không kiểm soát	600,000,000	600,000,000

(d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán ra công chúng	27,188,477	25,409,893
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	27,188,477	25,409,893
Cổ phiếu phổ thông	27,188,477	25,409,893
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27,188,477	25,409,893
Cổ phiếu phổ thông	27,188,477	25,409,893
Mệnh giá của cổ phiếu đang lưu hành	10,000	10,000

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

1. Doanh thu

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng	72,797,734,147	102,380,754,086
Doanh thu cung cấp dịch vụ	473,385,471	679,679,584
Cộng	**73,271,119,618**	**103,060,433,670**

2. Giảm trừ doanh thu

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Hàng bán bị trả lại	48,304,942	346,177,902
Cộng	**48,304,942**	**346,177,902**

3. Doanh thu thuần

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng	72,749,429,205	102,034,576,184
Doanh thu cung cấp dịch vụ	473,385,471	679,679,584
Cộng	**73,222,814,676**	**102,714,255,768**

4. Giá vốn hàng bán

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Giá vốn sản phẩm, hàng hoá	50,685,540,640	80,279,416,792
Giá vốn dịch vụ cung cấp	93,393,711	93,393,711
Cộng	**50,778,934,351**	**80,372,810,503**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3,153,704,686	809,580,027
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1,353,475,796	6,123,060,968
Lãi chênh lệch tỷ giá	41,248,460	84,989,495
- Lãi do chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	*41,248,460*	*84,989,495*
Cộng	**4,548,428,942**	**7,017,630,490**

6. Chi phí tài chính

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	529,305,420	342,028,759
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2,220,152,102	1,403,006,279
Lỗ chênh lệch tỷ giá	95,484,552	49,947,090
- Lỗ do chênh lệch tỷ giá đã phát sinh trong kỳ	*93,802,627*	*40,115,400*
- Lỗ do chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	*1,681,925*	*9,831,690*
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	7,900,000	-
Cộng	**2,852,842,074**	**1,794,982,128**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Thu nhập khác

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	60,185,185	114,889,545
Tiền phạt thu được	7,372,084	-
Các khoản khác	1,112,982	7,980,825
Cộng	**68,670,251**	**122,870,370**

8. Chi phí khác

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Các khoản khác	10,328,898	10,121,017
Cộng	**10,328,898**	**10,121,017**

9. Chi phí bán hàng

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên	1,372,342,257	1,189,744,311
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	49,951,288	63,502,735
Chi phí khấu hao TSCĐ	239,217,564	495,564,768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,707,928,979	1,437,931,423
Chi phí bằng tiền khác	24,530,221	17,915,000
Cộng	**3,393,970,309**	**3,204,658,237**

10. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	1,825,642,961	1,502,552,409
Chi phí đồ dùng văn phòng	220,488,355	173,964,256
Chi phí khấu hao TSCĐ	226,236,686	269,769,501
Thuế, phí và lệ phí	181,777,534	221,456,310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,322,642,746	1,227,191,046
Chi phí bằng tiền khác	62,433,514	93,796,348
Phân bổ lợi thế thương mại	1,613,788,848	1,613,788,848
Cộng	**5,453,010,644**	**5,102,518,718**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế TNDN	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Chi phí thuế TNDN của công ty mẹ	805,602,665	2,065,658,219
Chi phí thuế TNDN của công ty con	2,705,283,136	2,211,651,864
Cộng	**3,510,885,801**	**4,277,310,083**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025 (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế	8,300,145,843	13,116,593,520
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông.	8,300,145,843	13,116,593,520
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	27,188,477	27,188,477
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**305**	**482**

VII. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng một hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm giám sát các quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng thích hợp giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

1. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty chịu rủi ro tỷ giá hối đoái do sự biến động về giá trị hợp lý của các dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái, khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được ghi nhận bằng các loại tiền tệ khác ngoài Đồng Việt Nam.

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

2. *Rủi ro tín dụng*

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm giá trị vì các tài sản tài chính này liên quan đến các khách hàng có uy tín và có năng lực thanh toán tốt.

3. *Rủi ro thanh khoản*

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

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

VIII. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN VÀ THÔNG TIN SO SÁNH

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Đỗ Mạnh Tú	Cổ đông công ty, người có liên quan của người nội bộ (ông Đỗ Thanh Hải và ông Đỗ Hải Đăng)
Công ty Cổ phần đầu tư và Quản lý tài sản PCLand	Công ty liên kết

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu của khách hàng	**638,700,456**	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	638,700,456	-
Phải trả cho người bán	**52,500,000**	**17,500,000**
Đỗ Mạnh Tú	52,500,000	17,500,000
Đầu tư vào công ty liên kết	**97,500,000,000**	**97,500,000,000**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	97,500,000,000	97,500,000,000
Phải thu về cho vay	**31,150,000,000**	**8,400,000,000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản PCLand	31,150,000,000	8,400,000,000
Phải thu từ lãi vay	**1,474,776,028**	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	1,474,776,028	-
Lãi dự thu từ cho vay	**56,752,740**	**14,360,548**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	56,752,740	14,360,548

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	**638,700,456**	**613,800,000**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	638,700,456	613,800,000
Thu tiền từ bán hàng	-	**613,800,000**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	-	613,800,000
Cho vay	**23,000,000,000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản PCLand	23,000,000,000	-

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (Tiếp theo):

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
Thu nợ gốc vay	**250,000,000**	**5,000,000,000**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	250,000,000	5,000,000,000
Phải thu từ lãi cho vay	**1,865,826,850**	**581,842,466**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	1,865,826,850	581,842,466
Lãi cho vay đã thu	**348,658,630**	**590,787,671**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand	348,658,630	590,787,671
Mua hàng hoá dịch vụ	**76,033,000**	**91,108,000**
Đỗ Mạnh Tú	52,500,000	52,500,000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand - Chi Nhánh Thái Nguyên	23,533,000	38,608,000
Trả tiền mua hàng hoá dịch vụ	**41,033,000**	**73,608,000**
Đỗ Mạnh Tú	17,500,000	35,000,000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Quản Lý Tài Sản PCLand - Chi Nhánh Thái Nguyên	23,533,000	38,608,000

2. Thông tin so sánh

2.1. Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lấy từ Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026 được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2025 của Công ty.

2.2. Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán

a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với chế độ kế toán hiện hành do đây là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng quy định mới về lập và trình bày BCTC hợp nhất theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Tổng giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

2.2. Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán (Tiếp theo)

b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng quy định mới dẫn đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Chỉ tiêu	Số trình bày lại		Số đã trình bày	
	Mã số chỉ tiêu theo TT số 43/2026/TT-BTC	01/01/2026	Mã số chỉ tiêu theo TT số 202/2014/TT-BTC	01/01/2026
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9,523,240,731	120	9,420,871,068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6,102,369,663	123	6,000,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3,289,500,290	130	3,391,869,953
Phải thu ngắn hạn khác	135	5,376,114	136	107,745,777
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	(389,026,520)	149	(389,026,520)
Tài sản ngắn hạn khác	160	426,415,421	150	426,415,421
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	424,731,463	-	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	151	424,731,463
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	1,683,958	153	1,683,958
Các khoản phải thu dài hạn	210	80,700,000	210`	8,480,700,000
Phải thu dài hạn khác	215	80,700,000	216	80,700,000
Đầu tư tài chính dài hạn	260	104,815,555,950	250	96,415,555,950
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	96,415,555,950	252	96,415,555,950
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	8,400,000,000	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	215	8,400,000,000
Tài sản dài hạn khác	270	16,693,171,687	260	16,693,171,687
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	7,984,680,246	-	-
Chi phí trả trước dài hạn	-	-	261	7,984,680,246
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	101,617,585	262	101,617,585
Lợi thế thương mại	279	8,606,873,856	269	8,606,873,856
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4,033,044,707	313	4,033,044,707
Phải trả người lao động	315	946,028,522	314	946,028,522
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	438,517,204	315	438,517,204
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	2,305,243,930	320	2,305,243,930

b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới (Tiếp theo)

Trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Chỉ tiêu	Số trình bày lại		Số đã trình bày	
	Mã số chỉ tiêu theo TT số 43/2026/TT-BTC	01/01/2026	Mã số chỉ tiêu theo TT số 202/2014/TT-BTC	01/01/2026
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20,343,331,424	421	20,343,331,424
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	1,301,653,818	421a	1,301,653,818
LNST chưa phân phối kỳ này	420b	19,041,677,606	421b	19,041,677,606

Trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Chỉ tiêu	Số trình bày lại		Số đã trình bày	
	Mã số chỉ tiêu theo TT số 43/2026/TT-BTC	09 tháng đầu năm 2025	Mã số chỉ tiêu theo TT số 202/2014/TT-BTC	09 tháng đầu năm 2025
Doanh thu hoạt động tài chính	22	7,017,630,490	21	7,017,630,490
Chi phí tài chính	23	1,794,982,128	22	1,794,982,128
Trong đó: Chi phí lãi vay	24	342,028,759	23	342,028,759
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	(1,608,574,847)	24	(1,608,574,847)
Chỉ tiêu	**Mã số chỉ tiêu theo TT số 43/2026/TT-BTC**	**Quý 3 năm 2025**	**Mã số chỉ tiêu theo TT số 202/2014/TT-BTC**	**Quý 3 năm 2025**
Doanh thu hoạt động tài chính	22	4,867,474,430	21	4,867,474,430
Chi phí tài chính	23	626,885,570	22	626,885,570
Trong đó: Chi phí lãi vay	24	106,028,645	23	106,028,645
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	(537,769,670)	24	(537,769,670)

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Như Quỳnh	Nguyễn Thị Như Quỳnh	Đào Thị Kim Oanh