

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY GROUP
Địa chỉ: Số 12, Tân Trào, Phường Tân Mỹ, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2026

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
VICTORY
GROUP

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN VICTORY
GROUP
DN: C=VN, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN VICTORY
GROUP, ST=Hồ Chí Minh,
UID=MST:0305284081
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.10.29
14:46:47+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2026.1.1

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2026	
- Báo cáo tình hình tài chính	03 - 04
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	05 - 05
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06 - 07
- Thuyết minh báo cáo tài chính	08 - 28

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		97.519.509.773	106.211.560.804
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	46.326.506	42.592.057
Tiền	111		46.326.506	42.592.057
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	38.938.038.354	38.132.501.367
Đầu tư ngắn hạn khác	125		38.938.038.354	38.132.501.367
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43.172.014.978	52.464.339.304
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	33.773.789.114	44.178.539.114
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	618.066.844	688.938.170
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	114.623.755.745	113.020.458.745
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(105.843.596.725)	(105.423.596.725)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	7.819.571.261	7.819.571.261
Hàng tồn kho	141		7.819.571.261	7.819.571.261
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		7.543.558.674	7.752.556.815
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	326.560.723	96.608.861
Thuế GTGT được khấu trừ	162		59.033.806	497.983.809
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.12	7.157.964.145	7.157.964.145
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		518.829.746.616	523.210.166.479
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		55.667.234.392	55.667.234.392
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	55.667.234.392	55.667.234.392
II. Tài sản cố định	220		67.534.590.488	69.900.111.323
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	54.527.463.658	56.564.296.591
- Nguyên giá	222		85.078.752.635	85.025.326.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.551.288.977)	(28.461.030.117)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	13.007.126.830	13.335.814.732
- Nguyên giá	228		18.942.049.505	18.942.049.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.934.922.675)	(5.606.234.773)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	78.992.050.644	80.863.311.915
- Nguyên giá	241		103.732.264.540	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(24.740.213.896)	(22.868.952.625)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	316.344.509.670	316.267.864.361
Đầu tư vào công ty con	261		415.500.080.000	415.500.080.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(99.155.570.330)	(99.232.215.639)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		291.361.422	511.644.488
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	291.361.422	511.644.488
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		616.349.256.389	629.421.727.283

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		177.654.900.288	184.033.173.982
I. Nợ ngắn hạn	310		161.215.023.320	167.817.732.396
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	15.141.900.521	15.213.283.066
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		379.981.000	379.981.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.12	83.960.305	55.466.242
Phải trả người lao động	315		747.231.740	1.604.325.664
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.13	70.400.388.566	68.898.031.857
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		231.976.631	16.363.637
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.14	68.747.525.882	69.721.850.387
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.15	5.482.058.675	11.928.430.543
II. Nợ dài hạn	330		16.439.876.968	16.215.441.586
Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.577.255.641	4.718.820.259
Phải trả dài hạn khác	338	V.14	11.862.621.327	11.496.621.327
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.15	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.16	438.694.356.101	445.388.553.301
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(584.764.568.525)	(578.070.371.325)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(578.070.371.325)	(588.676.029.261)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(6.694.197.200)	10.605.657.936
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		616.349.256.389	629.421.727.283

Người lập biểu



Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo Pháp luật



Nguyễn Tuấn Anh

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.098.133.571	1.481.714.863	5.442.688.936	4.308.316.072
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.098.133.571	1.481.714.863	5.442.688.936	4.308.316.072
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.026.118.518	1.011.983.091	3.198.750.280	3.035.949.273
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.072.015.053	469.731.772	2.243.938.656	1.272.366.799
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	271.522.445	271.562.318	805.741.058	807.456.471
Chi phí tài chính	23	VI.4	362.260.239	1.349.749.677	397.448.300	2.769.358.467
- Trong đó: chi phí lãi vay	24		75.721.297	233.755.735	474.093.609	717.814.852
Chi phí bán hàng	25	VI.7	162.265.222	242.425.200	162.265.222	383.565.200
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.987.139.411	2.984.837.968	9.252.213.239	9.998.706.055
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		(2.168.127.374)	(3.835.718.755)	(6.762.247.047)	(11.071.806.452)
Thu nhập khác	31	VI.5	1.364.000.000	1.243.167.977	1.364.000.000	2.485.667.977
Chi phí khác	32	VI.6	1.295.950.153	-	1.295.950.153	4.711.408.320
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		68.049.847	1.243.167.977	68.049.847	(2.225.740.343)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(2.100.077.527)	(2.592.550.778)	(6.694.197.200)	(13.297.546.795)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(2.100.077.527)	(2.592.550.778)	(6.694.197.200)	(13.297.546.795)

Người lập biểu



Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Người đại diện theo Pháp luật
Ngày 29 tháng 10 năm 2026



TRẦN DUY ANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(6.694.197.200)	(13.297.546.795)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.290.208.033	4.417.324.295
- Các khoản dự phòng	03		343.354.691	3.465.543.615
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.611.278.045)	(807.456.471)
- Chi phí lãi vay	06		474.093.609	717.814.852
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.197.818.912)	(5.504.320.504)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		10.116.811.316	(2.709.170.993)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	-
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(405.995.435)	8.031.372.390
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(9.668.796)	448.680.752
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.503.328.173	266.561.645
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(53.425.927)	(88.310.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		204.071	144.142
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(53.221.856)	(88.165.858)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		8.477.779.644	7.466.333.405
Tiền trả nợ gốc vay	34		(14.924.151.512)	(7.633.000.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.446.371.868)	(166.666.595)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50=20+30+40$)	50		3.734.449	11.729.192
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		42.592.057	65.451.030
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70=50+60+61$)	70		46.326.506	77.180.222

Người lập biểu



Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng



Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo Pháp luật

Nguyễn Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Group - tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 23 ngày 07 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 19 người (tại ngày 01/01/2026 là 18 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
 - Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
 - Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí và hệ thống xây dựng khác;
 - Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
 - Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
 - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
 - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
 - Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - Hoạt động tư vấn đầu tư; tư vấn quản lý dự án đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Quảng cáo, sáng tác nghệ thuật và giải trí;
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, thu gom rác thải không độc hại;
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý, khai thác bất động sản và kinh doanh bất động sản.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có

6. Mô hình hoạt động

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (tên cũ Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú)	Tầng 3 Chung cư Cao tầng Mỹ Phú, số 60/68 Lâm Văn Bền, P. Tân Hưng, Tp. HCM	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Consulting	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Công ty Cổ phần Victory Homes	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Victory Asset	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần VictoryCons (*)	354D Nguyễn Xí, P. Bình Lợi Trung, Tp. HCM	(*)	(*)	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 02 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2):

+ Công ty thứ nhất là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Homes đầu tư 65% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	Tầng 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	65%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

+ Công ty thứ hai là Công ty con của Công ty Cổ phần Victory Consulting đầu tư 51% vốn góp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần C-TEC	Tầng 7, Số 12 Tân Trào, P. Tân Mỹ, Tp. HCM	51%	50,99%	Tư vấn, thi công xây dựng công trình

(*): Công ty Cổ phần VictoryCons ("VictoryCons") – tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 cấp lần đầu ngày 19/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16/10/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/6/2026, vốn điều lệ của VictoryCons là 122.720.000.000 đồng, Công ty đã đầu tư vào VictoryCons là 108.190.080.000 đồng, tương đương 70,4% vốn điều lệ thực góp của VictoryCons.

Căn cứ Nghị quyết số 296A/NQ-VCG ngày 25/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của VictoryCons từ 122.720.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng bằng hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, đồng thời Công ty chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần phát hành thêm của VictoryCons cho các Công ty thành viên góp vốn và các cá nhân theo phương án tăng vốn được phê duyệt. Theo phương án tăng vốn, VictoryCons tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 đồng, thời gian dự kiến hoàn tất tăng vốn trong Quý 4 năm 2026 (trước ngày 31/12/2026). Sau khi hoàn tất phương án tăng vốn, tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại VictoryCons dự kiến đạt 61,98% trên vốn điều lệ của VictoryCons và tiếp tục duy trì quyền kiểm soát đối với VictoryCons.

Tính đến ngày 30/9/2026, các Cổ đông cá nhân đã hoàn tất nộp tiền góp vốn, các Cổ đông là Công ty thành viên của Công ty chưa nộp tiền góp vốn (dự kiến nộp và hoàn tất trước ngày 31/12/2026).

Tại ngày 30/09/2026, vốn điều lệ thực góp của VictoryCons là 206.430.000.000 đồng (tăng 83.710.000.000 đồng so với ngày 30/6/2026).

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư được xác định theo giá mua thực tế. Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công ty khác. Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó Công ty có quyền kiểm soát công ty con.

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 trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác 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.

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.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.

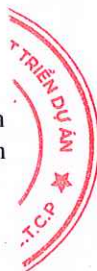
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác 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 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	03-04 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-09 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm
- Tài sản cố định khác	04-17 năm

Tài sản cố định vô hình bao gồm Quyền sử dụng đất và phần mềm vi tính. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất 46 năm
- Phần mềm vi tính 5 năm

Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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 với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Các chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

9. Nguyên tắc phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu. Lãi tiền gửi ngân hàng 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. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

e. Nguyên tắc ghi nhận chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

11. Nguyên tắc ghi nhận thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10% và 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%. Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

12. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

13. Báo cáo bộ phận

Bộ theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	30/09/2026	01/01/2026
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
- Tiền mặt	37.867.739	20.397.579
- Tiền gửi không kỳ hạn	8.458.767	22.194.478
Cộng	46.326.506	42.592.057

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
a. Ngắn hạn				
Đầu tư vào Hợp đồng BCC	38.938.038.354	38.938.038.354	-	38.132.501.367
- Công ty TNHH Koko Holdings (i)	38.938.038.354	38.938.038.354	-	38.132.501.367
+ Tiền gốc	35.900.000.000	35.900.000.000	-	35.900.000.000
+ Lợi dự thu	3.038.038.354	3.038.038.354	-	2.232.501.367
Cộng	38.938.038.354	38.938.038.354	-	38.132.501.367

(i): Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 30/09/2026, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 3.038.038.354 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần lợi nhuận ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên (chưa quyết toán xác định kết quả kinh doanh do Hợp đồng đang trong quá trình thực hiện).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
b. Dài hạn				
Đầu tư vào Công ty con	415.500.080.000	316.344.509.670	415.500.080.000	316.267.864.361
- Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest (ii)	157.325.000.000	65.891.378.915	157.325.000.000	65.449.420.970
- Công ty Cổ phần Victory Consulting (iii)	49.995.000.000	42.834.685.386	49.995.000.000	43.765.458.971
- Công ty Cổ phần Victory Homes (iv)	49.995.000.000	49.433.365.369	49.995.000.000	48.867.904.420
- Công ty Cổ phần Victory Asset (v)	49.995.000.000	49.995.000.000	49.995.000.000	49.995.000.000
- Công ty Cổ phần VictoryCons (vi)	108.190.080.000	108.190.080.000	108.190.080.000	108.190.080.000
Cộng	415.500.080.000	316.344.509.670	415.500.080.000	316.267.864.361

(ii): Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest – Tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú (“Mỹ Phú”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0309612230 cấp lần đầu ngày 27/11/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 10/11/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/09/2026, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 đồng, tương đương 90,16% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(iii): Công ty Cổ phần Victory Consulting - Tên cũ là Công ty Cổ phần Victory Services (“Victory Consulting”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 09/06/2025. Tại ngày 30/09/2026, Công ty đã đầu tư vào Victory Consulting là 49.995.000.000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Victory Consulting. Hiện tại, Victory Consulting vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(iv): Công ty Cổ phần Victory Homes - Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tân Long Phát (“Victory Homes”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 10/07/2026. Tại ngày 30/09/2026, Công ty đã đầu tư vào Victory Homes là 49.995.000.000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Victory Homes. Hiện tại, Victory Homes vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(v): Công ty Cổ phần Victory Asset - Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tiến Phát Đạt (“Victory Asset”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 21/08/2024. Tại ngày 30/09/2026, Công ty đã đầu tư vào Victory Asset là 49.995.000.000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Victory Asset. Hiện tại, Victory Asset vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(vi): Công ty Cổ phần VictoryCons (“VictoryCons”) – tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 cấp lần đầu ngày 19/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16/10/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/6/2026, vốn điều lệ của VictoryCons là 122.720.000.000 đồng, Công ty đã đầu tư vào VictoryCons là 108.190.080.000 đồng, tương đương 70,4% vốn điều lệ thực góp của VictoryCons.

Căn cứ Nghị quyết số 296A/NQ-VCG ngày 25/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của VictoryCons từ 122.720.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng bằng hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, đồng thời Công ty chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần phát hành thêm của VictoryCons cho các Công ty thành viên góp vốn và các cá nhân theo phương án tăng vốn được phê duyệt. Theo phương án tăng vốn, VictoryCons tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 đồng, thời gian dự kiến hoàn tất tăng vốn trong Quý 4 năm 2026 (trước ngày 31/12/2026). Sau khi hoàn tất phương án tăng vốn, tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại VictoryCons dự kiến đạt 61,98% trên vốn điều lệ của VictoryCons và tiếp tục duy trì quyền kiểm soát đối với VictoryCons.

Tính đến ngày 30/9/2026, các Cổ đông cá nhân đã hoàn tất nộp tiền góp vốn, các Cổ đông là Công ty thành viên của Công ty chưa nộp tiền góp vốn (dự kiến nộp và hoàn tất trước ngày 31/12/2026).

Tại ngày 30/09/2026, vốn điều lệ thực góp của VictoryCons là 206.430.000.000 đồng (tăng 83.710.000.000 đồng so với ngày 30/6/2026).

(*) Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư tài chính và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất trên cơ sở giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư theo quy định hiện hành. Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)
a. Ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	11.482.573.006	11.482.573.006	-	11.482.573.006
+ Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest - bên liên quan	124.211.803	124.211.803	-	124.211.803

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star (ii)	15.000.000.000	15.000.000.000	-	27.000.000.000	27.000.000.000	-
+ Đối tượng khác	7.167.004.305	2.939.513.796	(4.227.490.509)	5.571.754.305	1.764.263.796	(3.807.490.509)
Cộng	33.773.789.114	29.546.298.605	(4.227.490.509)	44.178.539.114	40.371.048.605	(3.807.490.509)
b. Dài hạn						
+ Tổng Công ty Thẩm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200	-	21.742.349.200	21.742.349.200	-
+ Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000	-	1.606.905.000	1.606.905.000	-
+ Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528	-	4.991.026.528	4.991.026.528	-
+ Đối tượng khác	27.326.953.664	27.326.953.664	-	27.326.953.664	27.326.953.664	-
Cộng	55.667.234.392	55.667.234.392	-	55.667.234.392	55.667.234.392	-

(i): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (“Sao Kim”) theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (“Hợp đồng 03”). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký (“Thời hạn hợp đồng”). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03. Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Đầu năm 2025, Công ty đã nhận được Quyết định số 117/GXN-KDTM-TANDCC của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận xem xét thủ tục Giám đốc thẩm.

Tính đến ngày 30/09/2026, Công ty đã thực hiện ghi nhận các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản See Star (“See Star”) theo Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án ký ngày 25/12/2025 và Phụ lục kèm theo.

(**) Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu, xác định các khoản phải thu có khả năng thu hồi. Tuy nhiên, theo quy định hiện hành Công ty vẫn thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trên cơ sở giá trị ghi sổ của các khoản phải thu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	
a. Ngắn hạn						
+ Công ty Cổ phần ĐTXD	345.787.170	345.787.170	-	345.787.170		-
TMDV Thái Hòa						
+ Đối tượng khác	272.279.674	172.279.674	(100.000.000)	243.151.000	(100.000.000)	
Cộng	618.066.844	518.066.844	(100.000.000)	588.938.170	(100.000.000)	
b. Dài hạn	-	-	-	-	-	-

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	Giá trị đánh giá lại (**)	Dự phòng	
a. Ngắn hạn						
- Tạm ứng	620.213.349	615.424.000	(4.789.349)	244.060.000	(4.789.349)	
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	5.000.000	(35.000.000)	5.000.000	(35.000.000)	
- Phải thu khác	113.963.542.396	12.487.225.529	(101.476.316.867)	112.731.609.396	(101.476.316.867)	
+ Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh	97.284.316.867	-	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	4.127.342.255	4.127.342.255	-	4.127.342.255	-	
+ Công ty TNHH Koko Holdings	-	-	-	75.000.000	-	
+ Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	3.138.411.000	3.138.411.000	-	3.138.411.000	-	
+ Công ty Cổ phần Mỹ Phú Invest - bên liên quan	94.711.037	94.711.037	-	94.711.037	-	
+ Công ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ - Xây Dựng - Địa Ốc Duy Điện (ii)	1.364.000.000	1.364.000.000	-	-	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

+ Các đối tượng khác	7.954.761.237	3.762.761.237	(4.192.000.000)	8.011.828.237	3.819.828.237	(4.192.000.000)
Cộng	114.623.755.745	13.107.649.529	(101.516.106.216)	113.020.458.745	11.504.352.529	(101.516.106.216)

b. Dài hạn

- (i) Khoản phải thu về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Dầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).
- (ii) Khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng số 310/HDDV-2016 ký ngày 15/11/2016 theo bản án phúc thẩm số 287/2026/KDTM-PT ngày 11/08/2026 của TAND TP.HCM.

6 . HÀNG TỒN KHO

Giá gốc	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị thuần có thể thực hiện được (***)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị thuần có thể thực hiện được (***)
- Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
- Sản phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
<i>Dự án Petroland Q2</i>	<i>7.790.121.504</i>	-	<i>7.790.121.504</i>	-
Cộng	7.819.571.261	-	7.819.571.261	-

(***) Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày lập Báo cáo tài chính.

7 . CHI PHÍ CHỜ PHẢN BÓ ĐƯỢC TÍNH CHO ĐẾN KHI CHÍNH THỨC DỪNG HOẠT ĐỘNG

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm, phần mềm, khác	326.560.723	96.608.861
Cộng	326.560.723	96.608.861
b. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	15.831.154	455.680.443
- Chi phí bảo hiểm, phần mềm, khác	275.530.268	55.964.045
Cộng	291.361.422	511.644.488

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	83.235.224.144	35.600.000	-	1.198.509.064	555.993.500	85.025.326.708
Số tăng trong kỳ	-	-	-	53.425.927	-	53.425.927
- Tăng trong kỳ	-	-	-	53.425.927	-	53.425.927
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	83.235.224.144	35.600.000	-	1.251.934.991	555.993.500	85.078.752.635
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	26.730.017.094	35.600.000	-	1.198.509.064	496.903.959	28.461.030.117
Số tăng trong kỳ	2.069.904.213	-	-	7.420.270	12.934.377	2.090.258.860
- Khấu hao trong kỳ	2.069.904.213	-	-	7.420.270	12.934.377	2.090.258.860
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	28.799.921.307	35.600.000	-	1.205.929.334	509.838.336	30.551.288.977
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	56.505.207.050	-	-	-	59.089.541	56.564.296.591
Tại ngày cuối kỳ	54.435.302.837	-	-	46.005.657	46.155.164	54.527.463.658

Ghi chú: Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của tài sản cố định. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của tài sản cố định không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	18.325.019.505	-	617.030.000	-	18.942.049.505
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	18.325.019.505	-	617.030.000	-	18.942.049.505
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.092.601.831	-	513.632.942	-	5.606.234.773
Số tăng trong kỳ	298.191.042	-	30.496.860	-	328.687.902
- Khấu hao trong kỳ	298.191.042	-	30.496.860	-	328.687.902
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.390.792.873	-	544.129.802	-	5.934.922.675
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.232.417.674	-	103.397.058	-	13.335.814.732
Tại ngày cuối kỳ	12.934.226.632	-	72.900.198	-	13.007.126.830

Ghi chú: Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của tài sản cố định. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của tài sản cố định không thấp hơn giá trị đã ghi nhận trên sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026
Nguyên giá	103.732.264.540	-	-	103.732.264.540
- Quyền sử dụng đất	12.587.669.584	-	-	12.587.669.584
- Nhà cửa vật kiến trúc	91.144.594.956	-	-	91.144.594.956
Giá trị hao mòn lũy kế	22.868.952.625	1.871.261.271	-	24.740.213.896
- Quyền sử dụng đất	2.891.363.061	223.728.489	-	3.115.091.550
- Nhà cửa vật kiến trúc	19.977.589.564	1.647.532.782	-	21.625.122.346
Giá trị còn lại	80.863.311.915	(1.871.261.271)	-	78.992.050.644
- Quyền sử dụng đất	9.696.306.523	(223.728.489)	-	9.472.578.034
- Nhà cửa vật kiến trúc	71.167.005.392	(1.647.532.782)	-	69.519.472.610

Ghi chú: Công ty đã thu thập các bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Trên cơ sở các bằng chứng này, Công ty cho rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị đã ghi nhận trên sổ kế toán.

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062
+ Các đối tượng khác	3.500.131.533	3.571.514.078
Cộng	15.141.900.521	15.213.283.066

b. Dài hạn

(*): Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo Hợp đồng 03 (Xem thuyết minh số 03).

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	-	555.630.947	555.630.947	-
+ Đã khấu trừ	-	555.630.947	555.630.947	-
Thuế thu nhập cá nhân	55.466.242	383.808.401	355.314.338	83.960.305
Cộng	55.466.242	939.439.348	910.945.285	83.960.305
b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.157.964.145	-	-	7.157.964.145
Cộng	7.157.964.145	-	-	7.157.964.145

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	61.421.982.928	62.128.737.807
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	1.726.400.384	1.726.400.384
- Các khoản trích trước khác	7.252.005.254	5.042.893.666
Cộng	70.400.388.566	68.898.031.857

b. Dài hạn

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03).

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	222.068.400	222.068.400
- Quỹ bảo trì các dự án	11.790.002.306	11.854.422.306
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	56.735.455.176	57.645.359.681
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	51.661.374.850	51.661.374.850
+ Các đối tượng khác	5.074.080.326	5.983.984.831
Cộng	68.747.525.882	69.721.850.387
b. Dài hạn		
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	10.850.000.327	10.850.000.327
- Nhận ký cược ký quỹ, ký cược	1.012.621.000	646.621.000
Cộng	11.862.621.327	11.496.621.327

(*): Khoản phải trả Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (hợp đồng 03) (Xem thuyết minh số 03)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH
Vay ngắn hạn

30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
5.482.058.675	5.482.058.675	8.477.779.644	14.924.151.512	11.928.430.543
Công ty Cổ phần Victory Asset - bên liên quan (*)				11.928.430.543
5.482.058.675	5.482.058.675	8.477.779.644	14.924.151.512	11.928.430.543

(*): Số dư khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Victory Asset tại ngày 30/06/2026 là của Hợp đồng vay số 04/2024/HĐ-ASSET ngày 06/9/2024 và các Phụ lục đính kèm, lãi suất 6%/ năm, thời hạn cho vay đến ngày 05/03/2027.

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU
a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2025)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(588.676.029.261)	426.916.409.445
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	10.605.657.936	10.605.657.936
- Giảm khác	-	7.866.485.920	-	-	7.866.485.920
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay) (01/01/2026)	1.000.000.000.000	-	23.458.924.626	(578.070.371.325)	445.388.553.301
- Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	(6.694.197.200)	(6.694.197.200)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	1.000.000.000.000	-	23.458.924.626	(584.764.568.525)	438.694.356.101

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
+ Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
+ Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
+ Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
+ Cổ đông Lê Văn Thắng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
+ Các cổ đông khác	38.920.340	38,92%	38.920.340	38,92%
Cộng	100.000.000	100%	100.000.000	100%

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

	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Doanh thu cho thuê văn phòng	1.613.437.225	994.562.060
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	484.696.346	487.152.803
Cộng	2.098.133.571	1.481.714.863

(*): Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 03), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1.026.118.518	1.011.983.091
Cộng	1.026.118.518	1.011.983.091

(*): Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 03), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà.

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.431	99.304
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	271.463.014	271.463.014
Cộng	271.522.445	271.562.318

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Lãi tiền vay	75.721.297	233.755.735
- Dự phòng đầu tư vào công ty con	286.538.942	1.115.993.942
Cộng	362.260.239	1.349.749.677

5. THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	15.667.977
- Thu từ tiền phạt, bồi thường	-	1.227.500.000
- Thu nhập ghi nhận theo Bản án phúc thẩm số 287/2026/KDTM-PT ngày 11/08/2026 (*)	1.364.000.000	-
Cộng	1.364.000.000	1.243.167.977

(*): Khoản thu nhập ghi nhận theo Bản án phúc thẩm số 287/2026/KDTM-PT ngày 11/08/2026 của TAND TP.HCM liên quan đến Hợp đồng số 310/HDDV-2016 ký ngày 15/11/2016.

6. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Tiền chậm nộp thuế TNCN	803.057	-
- Chi phí ghi nhận theo Bản án phúc thẩm số 287/2026/KDTM-PT ngày 11/08/2026 (*)	1.295.147.096	-
Cộng	1.295.950.153	-

(*): Khoản chi phí ghi nhận theo Bản án phúc thẩm số 287/2026/KDTM-PT ngày 11/08/2026 của TAND TP.HCM liên quan đến Hợp đồng số 251/HĐKS/2014 ngày 13/10/2014; Hợp đồng số 275/HĐKS/2015 ngày 10/06/2015 và Hợp đồng số 295/HĐDV- 2016 ngày 25/4/2016.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.265.222	242.425.200
Cộng	162.265.222	242.425.200
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	1.933.801.762	1.803.046.304
- Chi phí công cụ, dụng cụ	108.545.498	162.817.404
- Chi phí khấu hao	420.064.992	426.765.105
- Thuế, phí, lệ phí	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	518.307.942	379.497.575
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	210.000.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	6.419.217	2.711.580
Cộng	2.987.139.411	2.984.837.968

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
- Chi phí nhân công	1.933.801.762	1.803.046.304
- Chi phí công cụ, dụng cụ	108.545.498	162.817.404
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.446.183.510	1.438.748.196
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	680.573.164	621.922.775
- Chi phí bằng tiền khác	6.419.217	2.711.580
Cộng	4.175.523.151	4.029.246.259

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.2b, Căn cứ Nghị quyết số 296A/NQ-VCG ngày 25/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của VictoryCons từ 122.720.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng bằng hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, đồng thời Công ty chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần phát hành thêm của VictoryCons cho các Công ty thành viên góp vốn và các cá nhân theo phương án tăng vốn được phê duyệt.

Theo phương án tăng vốn, VictoryCons tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 đồng, thời gian dự kiến hoàn tất tăng vốn trong Quý 4 năm 2026 (trước ngày 31/12/2026). Sau khi hoàn tất phương án tăng vốn, tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại VictoryCons dự kiến đạt 61,98% trên vốn điều lệ của VictoryCons và tiếp tục duy trì quyền kiểm soát đối với VictoryCons.

Tính đến ngày 30/9/2026, các Cổ đông cá nhân đã hoàn tất nộp tiền góp vốn, các Cổ đông là Công ty thành viên của Công ty chưa nộp tiền góp vốn (dự kiến nộp và hoàn tất trước ngày 31/12/2026).

Tại ngày 30/09/2026, vốn điều lệ thực góp của VictoryCons là 206.430.000.000 đồng (tăng 83.710.000.000 đồng so với ngày 30/6/2026).

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.2, 3, 5, 14, 15 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

3. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lê Hào - Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Nguyễn Tuấn Anh - Tổng Giám đốc	245.250.000	245.250.000
Cộng	425.250.000	425.250.000

4. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là xây dựng và kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

5. Công cụ tài chính

a. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (VND)	
	30/09/2026	01/01/2026
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.326.506	42.592.057
Phải thu khách hàng và phải thu khác	97.700.758.526	107.198.575.526
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	97.747.085.032	107.241.167.583
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán và phải trả khác	95.752.047.730	96.431.754.780
Chi phí phải trả	70.400.388.566	68.898.031.857
Các khoản vay	5.482.058.675	11.928.430.543
Cộng	171.634.494.971	177.258.217.180

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

b. Quản lý Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro về thị giá

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

Quản lý rủi ro thanh toán

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

6. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2026:

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh Quý 3 năm 2026 như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2026 của Báo cáo tài chính riêng tăng 492 triệu đồng so với kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ năm 2025 nguyên nhân chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng.

Người lập biểu



Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng



Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo Pháp luật

Nguyễn Tuấn Anh