

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG
NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Số: 104/2026/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

- Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
Mã chứng khoán: SGT
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại: 028.3715 9909 Fax: 028.5437 1074
Email: info@saigontel.vn Website: www.saigontel.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính Riêng lẻ Quý 3 năm 2026 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2025
 - Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 3 năm 2026 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 30/10/2026.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- CV CBTT BCTC
- Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất Quý 3 năm 2026 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2025.

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền CBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ
VIỄN THÔNG SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	01 - 03
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	04
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	05 - 06
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	07 - 61

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5,874,502,713,138	5,493,509,192,389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	56,431,252,567	184,449,696,767
1. Tiền	111		56,431,252,567	114,449,696,767
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2a	309,863,006,829	364,735,591,614
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		325,455,808,579	380,328,393,364
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(15,592,801,750)	(15,592,801,750)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,205,339,158,436	1,171,249,104,641
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	123,295,249,378	366,805,589,974
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	802,181,215,923	558,492,406,957
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.5a	333,697,164,070	299,785,578,645
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	VI.6	(53,834,470,935)	(53,834,470,935)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	4,240,098,354,335	3,726,602,646,220
1. Hàng tồn kho	141		4,240,098,354,335	3,726,602,646,220
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		62,770,940,971	46,472,153,147
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.8a	5,280,067,132	1,510,555,651
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		50,095,918,011	38,000,038,102
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17b	2,582,124,828	2,434,768,394
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI.9	4,812,831,000	4,526,791,000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2,288,090,514,927	2,154,704,916,123
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		106,413,954,150	15,515,448,860
1. Phải thu dài hạn khác	215	VI.5b	131,413,954,150	40,515,448,860
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	VI.6	(25,000,000,000)	(25,000,000,000)
II. Tài sản cố định	220		88,996,808,927	96,521,981,913
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.10	88,925,230,020	96,509,221,899
<i>Nguyên giá</i>	222		216,129,761,304	214,073,662,838
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(127,204,531,284)	(117,564,440,939)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.11	71,578,907	12,760,014
<i>Nguyên giá</i>	228		573,232,900	492,872,900
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(501,653,993)	(480,112,886)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	252,801,025,864	262,810,615,075
<i>Nguyên giá</i>	241		312,844,539,058	312,344,539,058
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(60,043,513,194)	(49,533,923,983)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	VI.13	471,612,653,799	424,790,309,656
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		471,612,653,799	424,790,309,656
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2b	1,345,784,582,423	1,329,628,854,903
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		175,233,582,450	833,932,022,402
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1,543,583,751,592	792,857,790,125
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(373,032,751,619)	(297,160,957,624)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		22,481,489,764	25,437,705,716
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.8b	13,405,069,426	18,981,707,569
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		4,576,420,338	955,998,147
3. Lợi thế thương mại	279	VI.14	4,500,000,000	5,500,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		8,162,593,228,065	7,648,214,108,512

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5,704,035,402,147	5,229,630,006,375
I. Nợ ngắn hạn	310		3,567,074,224,606	3,296,158,181,442
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	256,115,749,934	304,712,543,846
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.16	116,529,262,934	12,636,577,645
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.17a	344,228,391,231	333,394,744,496
4. Phải trả người lao động	315		3,976,329,068	398,324,672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.18	420,313,116,856	414,494,889,882
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	VI.19a	93,484,115,846	39,085,986,310
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.20a	568,178,391,334	330,198,055,176
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.21a	1,759,895,210,411	1,856,821,289,168
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		4,353,656,992	4,415,770,247
II. Nợ dài hạn	330		2,136,961,177,541	1,933,471,824,933
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	VI.19b	6,419,922,865	9,126,083,424
2. Phải trả dài hạn khác	338	VI.20b	16,803,663,937	14,882,568,671
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.21b	2,070,039,827,860	1,869,980,699,100
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.22	43,697,762,879	39,482,473,738
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VI.23	2,458,557,825,918	2,418,584,102,137
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,480,035,180,000	1,480,035,180,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,480,035,180,000	1,480,035,180,000
2. Thặng dư vốn	412		(465,119,800)	(465,119,800)
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(3,100,000)	(3,100,000)
4. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	420		721,605,237,471	673,910,134,055
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		673,910,134,055	341,094,869,726
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		47,695,103,416	332,815,264,329
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		257,385,628,247	265,107,007,882
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		8,162,593,228,065	7,648,214,108,512

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập

Quyền Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hà

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026 công bố	Quý 3 năm 2025 công bố	09 tháng đầu năm 2026 công bố	09 tháng đầu năm 2025 công bố
						(Đã phân loại lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	310,735,183,686	237,322,197,297	700,171,038,185	1,285,017,162,427
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		310,735,183,686	237,322,197,297	700,171,038,185	1,285,017,162,427
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	192,970,947,131	147,806,555,426	457,949,961,938	625,477,106,843
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		117,764,236,555	89,515,641,871	242,221,076,247	659,540,055,584
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.3	5,690,305,773	6,549,791,183	102,639,389,532	18,609,903,865
8. Chi phí tài chính	23	VII.4	54,335,116,926	46,884,992,738	141,716,580,612	94,673,138,907
Trong đó: Chi phí đi vay	24		21,990,061,491	26,788,019,121	65,697,819,373	63,848,012,551
9. Chi phí bán hàng	25		1,387,470,500	2,300,326,131	11,692,396,049	4,971,334,970
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.5	37,070,359,537	30,525,858,559	104,374,690,173	107,292,968,559
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(1,975,813,769)	1,303,965,722	4,468,265,547	7,990,013,263
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		28,685,781,596	17,658,221,348	91,545,064,492	479,202,530,276
13. Thu nhập khác	31		12,302,100	791,867,276	2,306,078,941	6,343,546,038
14. Chi phí khác	32		890,102,657	110,807,022	2,573,139,475	1,577,505,161
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(877,800,557)	681,060,254	(267,060,534)	4,766,040,877
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		27,807,981,039	18,339,281,602	91,278,003,958	483,968,571,153
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.7	19,158,819,237	14,534,834,526	50,709,413,227	123,256,160,346
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.8	1,745,054,116	998,202,503	594,866,950	4,136,470,552
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6,904,107,686	2,806,244,573	39,973,723,781	356,575,940,255
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		9,585,079,336	4,531,958,404	47,695,103,416	362,909,851,019
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2,680,971,650)	(1,725,713,831)	(7,721,379,635)	(6,333,910,764)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.9	65	31	322	2,452
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VII.10	65	31	322	2,452

Người lập

Quyền Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hà

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		91,278,003,958	483,968,571,153
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		24,461,120,663	16,234,890,603
Các khoản dự phòng	03		75,809,680,740	35,840,623,354
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		30,975,254	147,736,513
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(194,472,319,304)	(246,793,489,479)
Chi phí đi vay	06	VII.4	65,697,819,373	63,848,012,551
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		62,805,280,684	353,246,344,695
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(53,348,084,915)	1,280,579,150,881
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(513,828,946,474)	(316,200,037,952)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		224,330,414,379	(1,091,517,109,981)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		1,807,126,662	(16,476,764,128)
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		27,515,193,255	(118,826,884,018)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	VI.17	(38,354,733,150)	(20,724,062,929)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(136,095,192)	(973,450,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(289,209,844,751)	69,107,186,568
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(31,589,587,757)	169,300,932,372
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		545,454,545	118,181,818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(140,433,874,082)	(485,147,819,187)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		216,348,016,438	144,400,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(480,000,000,000)	(40,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		479,460,000,000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15,128,266,658	8,018,778,305
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		59,458,275,802	(203,309,926,692)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1,175,091,651,694	1,211,572,735,618
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,073,358,601,691)	(1,177,891,880,400)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		101,733,050,003	33,680,855,218
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(128,018,518,946)	(100,521,884,906)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		184,449,696,767	123,604,355,065
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		74,746	138,487
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VI.1	56,431,252,567	23,082,608,646

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập

Quyền Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hà

Lê Nguyễn Hoàng Anh



Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật địa chỉ trụ sở công ty.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

Mã chứng khoán: SGT (Niêm yết và giao dịch tại HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh))

Trụ sở chính: Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp, kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty và các công ty con

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị điện - điện tử; Mua bán vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; Mua bán thẻ điện thoại, thẻ internet.
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.
- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành viễn thông.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).
- Công nghệ thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty và các công ty con (tiếp theo)

- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo, lễ hội (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

Đối với hoạt động kinh doanh dự án, chu kỳ kinh doanh kéo dài trên 12 tháng.

I.6. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

I.7. Số người lao động của Tập đoàn tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động Tập đoàn đến ngày 30 tháng 09 năm 2026: 350 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 249 người)

I.8. Cấu trúc Tập đoàn

I.8.1. Tổng số các công ty con Tập đoàn có tại ngày 30/6/2026 là 07 công ty con sở hữu trực tiếp và không có Công ty con sở hữu gián tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn có 07 công ty con sở hữu trực tiếp và không có Công ty con sở hữu gián tiếp).

Số lượng các công ty con được hợp nhất tại ngày 30/09/2026 là 07 công ty (Ngày 31/12/2025 là 07 công ty).

Số lượng các công ty con không được hợp nhất tại ngày 30/09/2026 là không có (Ngày 31/12/2025 là không có).

I.8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/09/2026	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel Số 193, đường Trích Sài, phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	70%	0%	70%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc Số 193, đường Trích Sài, phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,...	100%	0%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8. Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)**I.8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất**

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/09/2026	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
3. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn Số 6 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng...	60%	0%	60%
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên Số 381, đường Lương Ngọc Quyến, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	0%	100%
5. Công ty TNHH Saigontel Long An Áp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	75%	0%	75%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hải Vân, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	0%	100%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*) Nhà A16-05 Khu đô thị MonBay, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam Sản xuất linh kiện điện tử	100%	0%	100%

(*) Tại thời điểm báo cáo Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn chưa góp vốn và Công ty con chưa phát sinh số liệu.

Tại ngày 30/09/2026, Tập đoàn không có công ty con bị loại ra khỏi quá trình hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.3. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các khoản đầu tư mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể được trình bày như sau:

Tại ngày 30/09/2026, Tập đoàn có 03 công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp và 01 Công ty liên doanh, liên kết sở hữu gián tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn có 05 công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp và 01 Công ty liên doanh, liên kết sở hữu gián tiếp) như sau:

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/09/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP SkyX Saigontel Số 152 đường Điện Biên Phủ, phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	30.00%	0.00%	30.00%
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA 300A-B Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	48.93%	0.00%	48.93%
3. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	49.00%	0.00%	49.00%
4. Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	0%	30.00%	30.00%

I.8.4. Danh sách các Công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/09/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	19.00%	0%	19.00%
2. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel 69 Bà Huyện Thanh Quan, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	16.56%	0%	16.56%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026.

I.10. Thuyết minh các thông tin khác trên BCTC hợp nhất theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...).

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan. Các quy định này có thể ảnh hưởng đến việc ghi nhận và trình bày một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính, các nội dung liên quan (nếu có) đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

I.11. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**II.1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và có cùng ngày kết thúc kỳ kế toán.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán, Tập đoàn không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**III.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**III.2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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 ÁP DỤNG**IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại; Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con).

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ bán công ty tương ứng.

Hợp nhất kinh doanh và Mua tài sản (Nhóm mua)

Tập đoàn xác định việc mua các công ty con sở hữu tài sản và có hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm mua có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)***Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghịệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghịệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ, phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghịệp vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Giá vàng tiền tệ: Vàng tiền tệ được đánh giá lại theo giá mua tham chiếu của đơn vị được phép kinh doanh vàng tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền và tương đương tiền: tiền mặt, tiền gửi; Các khoản phải thu (không bao gồm các khoản phải thu đã trích lập dự phòng không được đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng), phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tập đoàn thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản.

Đối với các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng;

Đối với các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/09/2026 của Ngân hàng TMCP Quân đội như sau: tỷ giá mua 25.763 VND/USD, tỷ giá bán 26.158 VND.

Đối với vàng tiền tệ, áp dụng theo giá mua do đơn vị được phép kinh doanh vàng công bố tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công ty không thực hiện vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.4.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các công cụ nợ khác mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc lãi suất thực tế, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**IV.4.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Công ty con: Là các đơn vị bị Tập đoàn kiểm soát. Các khoản đầu tư vào công ty con và quyền lợi của cổ đông không kiểm soát được loại trừ toàn bộ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư Tập đoàn kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Xử lý khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết: Phần sở hữu của Tập đoàn trong lỗ của công ty liên doanh, liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên doanh, liên kết đó.

IV.4.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, tài khoản này còn phản ánh các khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính;

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Tập đoàn đồng kiểm soát và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: sản phẩm dở dang và hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng khu công nghiệp.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng hoặc tự sản xuất bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSDT")**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan). Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Tập đoàn ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	02 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	03 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
TSCĐ vô hình	
Phần mềm máy tính	03 - 05 năm

IV.8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, khoản góp vốn được ghi nhận là khoản đầu tư; thu nhập được ghi nhận theo phần lợi ích được chia.

IV.9. Nguyên tắc kế toán 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, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác không 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, văn phòng làm việc và TSCĐ khác) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Chi phí bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng bảo hiểm.

Tiền thuê đất trả trước phân bổ tương ứng với thời hạn thuê theo hợp đồng.

Lợi thế thương mại phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh không hình thành quan hệ công ty mẹ, công ty con phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hưởng lợi ước tính.

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả (tiếp theo)

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.11. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận 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 hợp nhất 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 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.

Đối với hoạt động cho thuê lại đất và hạ tầng: chi phí phải trả được tính toán một cách chặt chẽ (lập dự toán chi phí và được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ (tiếp theo)

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản tại Tòa nhà Saigontel Tower, Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh, cho thuê nhà xưởng xây dựng sẵn tại Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh.

IV.14. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của Tập đoàn phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà công ty có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng dựa trên tỷ lệ 0,5% nhân với doanh thu xây dựng phát sinh.

IV.15. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

IV.16. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Tập đoàn không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh và phí cam kết tín dụng. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay (tiếp theo)

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Tập đoàn đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

IV.18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Cổ phiếu mua lại của chính mình được phản ánh giảm vốn chủ sở hữu theo giá thực tế mua lại, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại cổ phiếu. Khi tái phát hành hoặc hủy bỏ cổ phiếu mua lại của chính mình, phần chênh lệch giữa giá tái phát hành hoặc giá hủy và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận điều chỉnh vào thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông) và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chi tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

IV.19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) 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 còn 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 để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

IV.19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu bất động sản khu công nghiệp** đã phát triển hạ tầng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng.

Ghi nhận 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.**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính 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.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

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

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.

IV.20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, hoạt động cho thuê lại đất đã có cơ sở hạ tầng, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. 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.

IV.21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**Chi phí tài chính bao gồm:** Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ chênh lệch 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

IV.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.23. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ

Công ty ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.

Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Chi phí khác.

IV.24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN 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 Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 phải trả 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; hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty mẹ đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2022.

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:

- Chi nhánh đã chọn phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết h Điểm 3 Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng, các năm trước Chi nhánh tính thuế TNDN theo tổng thu nhập chịu thuế được ghi nhận phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm. Từ năm 2012, căn cứ theo Biên bản Quyết toán thuế tại Chi nhánh ký ngày 14/12/2012, Chi nhánh tính thuế TNDN hiện hành theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước.

- Chi phí thuế TNDN của các năm còn lại (chênh lệch giữa chi phí thuế TNDN năm hiện hành với chi phí thuế được tính thuế TNDN theo tổng thu nhập chịu thuế được ghi nhận theo phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm) được hạch toán vào chi phí thuế TNDN hoãn lại của năm hiện hành.

- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng của các năm 2009 đến năm 2011 cũng được tính theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước và được hạch toán vào tài khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả.

Đối với Chi nhánh Thái Nguyên:

- Chi nhánh đã chọn phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết h Điểm 3 Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

IV.25. Nguyên tắc ghi nhận 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 Tập đoàn 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.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.26. Bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các 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.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- *Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng tập đoàn:* Công ty mẹ, các công ty con và các công ty con cùng Tập đoàn (trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung).
- *Công ty liên doanh, liên kết:* Các doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh.
- *Cá nhân có quyền biểu quyết lớn:* Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- *Thành viên quản lý chủ chốt:* Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).
- *Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan:* Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

IV.27. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận báo cáo của Tập đoàn được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ (hoặc nhóm các sản phẩm, dịch vụ có liên quan) mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Tập đoàn.

Bộ phận theo khu vực địa lý (Bộ phận thứ yếu): Phản ánh hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh hoạt động trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào mô hình quản trị và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn lựa chọn lĩnh vực kinh doanh làm hình thức báo cáo bộ phận chính yếu và khu vực địa lý làm hình thức báo cáo bộ phận thứ yếu.

IV.28. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn không thực hiện các giao dịch mua và tăng tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị thành viên mới, không có các giao dịch hợp nhất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**VI.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 hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	192,280,201	807,793,522
Tiền gửi không kỳ hạn	56,238,972,366	113,641,903,245
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VND)	295,964,602	11,275,118,042
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	55,898,978,968	102,318,435,185
+ Ngân hàng TMCP khác (USD)	25,847,544	29,666,919
+ Ngân hàng TMCP khác (EUR)	18,181,252	18,683,099
Các khoản tương đương tiền	-	70,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	70,000,000,000
Cộng	56,431,252,567	184,449,696,767

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (xem chi tiết tại trang số 52-53)**VI.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Khách hàng Bên liên quan (i)	56,043,940,760	-	167,941,227,570	-
Khách hàng Bên thứ ba	67,263,015,893	(4,126,259,453)	198,864,362,404	(4,126,259,453)
Công ty CP Công nghệ Kết cấu Thép Quốc tế	14,060,475,000	-	14,060,475,000	-
Các khách hàng khác	53,202,540,893	(4,126,259,453)	184,803,887,404	(4,126,259,453)
Cộng	123,295,249,378	(4,126,259,453)	366,805,589,974	(4,126,259,453)

(i) Số dư phải thu khách hàng đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Phải thu khách hàng đối với bên liên quan phát sinh chủ yếu từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ giữa Tập đoàn và các bên liên quan trong quá trình hoạt động thương mại thông thường. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu đối với bên liên quan có khả năng thu hồi đầy đủ tại ngày lập báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Nhà cung cấp Bên thứ ba	802,181,215,923	(5,515,267,154)	558,492,406,957	(5,515,267,154)
Công ty CP Vĩnh Hưng Long An (1)	452,206,106,278	-	350,577,294,418	-
Trung Tâm Cung ứng dịch vụ phường Hoàng Quế (2)	95,876,146,500	-	1,000,000,000	-
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực Cần Giuộc (3)	91,744,237,166	-	66,269,346,489	-
CN Trung tâm phát triển quỹ đất KV III (4)	72,544,055,817	-	72,544,055,817	-
Các nhà cung cấp khác	89,810,670,162	(5,515,267,154)	68,101,710,233	(5,515,267,154)
Cộng	802,181,215,923	(5,515,267,154)	558,492,406,957	(5,515,267,154)

(1) Khoản trả trước liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị và san lấp công trình nhằm phục vụ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã ứng trước theo tiến độ thực hiện hợp đồng.

(2) Khoản trả trước về việc tổ chức và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Triều tại phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh.

(3) Khoản ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập.

(4) Khoản ứng trước mục đích bồi thường, hỗ trợ, kinh phí tổ chức thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Tân Phú 1, Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản trả trước cho người bán có khả năng được thực hiện và quyết toán đầy đủ thông qua việc nhận hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng (trừ các khoản đã dự phòng). Tập đoàn thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng hoàn trả của nhà cung cấp để đánh giá tổn thất phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.5. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026 (Đã phân loại lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
VI.5.a. Phải thu khác ngắn hạn	333,697,164,070	(44,192,944,328)	299,785,578,645	(44,192,944,328)
Tạm ứng người lao động	191,231,351,748	-	192,967,804,173	-
Ông Nguyễn Duy Phong (2)	37,546,980,160	-	62,582,153,106	-
Các đối tượng khác	153,684,371,588	-	130,385,651,067	-
Ký cược, ký quỹ	103,500,000	-	74,000,000	-
Phải thu khác Bên thứ ba	142,362,312,322	(44,192,944,328)	106,743,774,472	(44,192,944,328)
Công ty CP Xây dựng Công trình Minh Sơn (3)	65,039,297,000	-	61,658,687,000	-
Tổng Công ty Truyền thông Đa phương tiện - VTC	31,690,000,000	(31,690,000,000)	31,690,000,000	(31,690,000,000)
Các đối tượng khác	45,633,015,322	(12,502,944,328)	13,395,087,472	(12,502,944,328)
VI.5.b. Phải thu khác dài hạn	131,413,954,150	(25,000,000,000)	40,515,448,860	(25,000,000,000)
Tạm ứng người lao động (4)	90,898,505,290	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	15,515,448,860	-	15,515,448,860	-
Bên liên quan (i)	898,725,000	-	898,725,000	-
Bên thứ ba	14,616,723,860	-	14,616,723,860	-
Phải thu khác Bên liên quan (i)	25,000,000,000	(25,000,000,000)	25,000,000,000	(25,000,000,000)
Cộng	465,111,118,220	(69,192,944,328)	340,301,027,505	(69,192,944,328)

(i) Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu khác là bên liên quan có khả năng thu hồi đầy đủ trên cơ sở các thỏa thuận, hợp đồng và khả năng thanh toán của các bên liên quan (trừ các khoản đã dự phòng). Tập đoàn thường xuyên theo dõi khả năng thu hồi để thực hiện đánh giá tổn thất và trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

VI.5.c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

(2) Khoản tạm ứng về việc thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

(3) Đặt cọc giữa Công ty CP Phát triển đô thị Sài Gòn ("Công ty SGU") và Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Minh Sơn ("Công ty Minh Sơn") theo các hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở do Công ty Minh Sơn làm chủ đầu tư. Công ty SGU có quyền chọn mua Dự án để trở thành khách hàng của Công ty Minh Sơn hoặc chuyển quyền chọn mua cho pháp nhân hoặc cá nhân do bên Công ty SGU chỉ định. Công ty Minh Sơn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án với bên Công ty SGU đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật sau khi Dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán

(4) Các khoản tạm ứng về việc thực hiện công việc phát triển các dự án của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem chi tiết tại trang số 54-55)

VI.7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	4,240,043,867,779	-	3,726,494,234,664	-
Dự án KCN Nam Tân Tập	2,373,926,724,001	-	2,011,496,597,610	-
Dự án CCN Tân Phú 1	486,753,592,908	-	522,847,851,440	-
Dự án CCN Tân Phú 2	466,521,295,698	-	427,794,813,029	-
Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	353,935,839,688	-	481,052,404,794	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	558,906,415,484	-	283,302,567,791	-
Hàng hoá	54,486,556	-	108,411,556	-
Cộng	4,240,098,354,335	-	3,726,602,646,220	-

VI.7.a. Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ

Một phần hàng tồn kho của Tập đoàn, thuộc các dự án CCN Tân Phú 1, Tân Phú 2, KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Cụm CN Lương Sơn, KCN Nam Tân Tập và KCN Đồng Triều với tổng giá trị tại ngày 30/09/2026 là 3.957.338.622.866 VND (tại ngày 31/12/2025 là 3.488.648.795.590 VND), đang được dùng để thế chấp/cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc sử dụng tài sản bảo đảm không ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn.

VI.7.b. Thuyết minh vốn hóa chi phí vào hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho đã bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa tại ngày 30/09/2026 với giá trị là 713.304.369.104 VND (tại ngày 31/12/2025 là 564.026.433.175 VND) phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hàng tồn kho đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

VI.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	5,280,067,132	1,510,555,651
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	697,827,651	324,505,678
Các khoản khác	4,582,239,481	1,186,049,973
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13,405,069,426	18,981,707,569
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	2,298,933,902	3,530,972,360
Chi phí công cụ, dụng cụ	89,176,303	1,662,200,480
Các khoản khác	11,016,959,221	13,788,534,729
Cộng	18,685,136,558	20,492,263,220

VI.9. Tài sản khác ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Vàng	4,812,831,000	4,526,791,000
Cộng	4,812,831,000	4,526,791,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem chi tiết tại trang số 56)

VI.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	492,872,900	492,872,900
Mua trong kỳ	80,360,000	80,360,000
Số dư cuối kỳ	573,232,900	573,232,900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	480,112,886	480,112,886
Khấu hao trong kỳ	21,541,107	21,541,107
Số dư cuối kỳ	501,653,993	501,653,993
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	12,760,014	12,760,014
Số dư cuối kỳ	71,578,907	71,578,907

- * Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 423.672.900 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

VI.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Nhà xưởng	Tổng cộng
Khoản mục				
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	8,669,522,368	214,735,544,848	88,939,471,842	312,344,539,058
Số dư cuối kỳ	8,669,522,368	215,235,544,848	88,939,471,842	312,844,539,058
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	2,988,326,209	4,294,710,895	42,250,886,879	49,533,923,983
Khấu hao trong kỳ	114,394,860	6,445,550,661	3,949,643,690	10,509,589,211
1 SGT	114,394,860	6,445,550,661	1,391,325,444	7,836,876,105
6 CNC			2,558,318,246	2,558,318,246
Số dư cuối kỳ	3,102,721,069	10,740,261,556	46,200,530,569	60,043,513,194
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	5,681,196,159	210,440,833,953	46,688,584,963	262,810,615,075
Số dư cuối kỳ	5,566,801,299	204,495,283,292	42,738,941,273	252,801,025,864

- * Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 242.852.947.164 VND.
- * Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.
- * Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá cuối kỳ	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Tech Valley	215,235,544,848	(10,740,261,556)	204,495,283,292
Quyền sử dụng đất và nhà xưởng tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn I	55,318,702,788	(45,370,624,088)	9,948,078,700
Nhà xưởng cho thuê trong Khu CNC Đà Nẵng	42,290,291,422	(3,932,627,550)	38,357,663,872
Cộng	312,844,539,058	(60,043,513,194)	252,801,025,864

VI.13. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang (*)				
Các dự án phường Bà Rịa Vũng Tàu	114,410,569,731	114,410,569,731	114,099,687,558	114,099,687,558
Các dự án tỉnh Tây Ninh	130,759,572,909	130,759,572,909	60,192,527,694	60,192,527,694
Các dự án tỉnh Hải Dương	59,720,742,137	59,720,742,137	59,720,742,137	59,720,742,137
Các dự án khác	166,721,769,022	166,721,769,022	190,777,352,267	190,777,352,267
Cộng	471,612,653,799	471,612,653,799	424,790,309,656	424,790,309,656

(*) Bao gồm các chi phí tư vấn, thực hiện thủ tục pháp lý và các chi phí khác có liên quan đến giai đoạn đầu triển khai các dự án. Các chi phí này là một phần trong cơ cấu tổng vốn đầu tư của dự án sẽ hình thành trong tương lai.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30/09/2026 là 1.158.685.933 VND (tại ngày 31/12/2025 là 0 VND), phát sinh từ các khoản vay phục vụ trực tiếp cho việc đầu tư và triển khai các dự án đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã sử dụng Dự án xây dựng trong Khu Công nghệ cao Đà Nẵng với giá trị ghi sổ là 14.665.185.101 VND (cuối năm trước: 0 VND) làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính tại tổ chức tín dụng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

VI.14. Lợi thế thương mại

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
Biến động về của lợi thế thương mại trong kỳ như sau:		
Số đầu kỳ	5,500,000,000	6,500,000,000
Phân bổ trong kỳ	1,000,000,000	1,000,000,000
Số cuối kỳ	4,500,000,000	5,500,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
.16. a. Phải trả người bán ngắn hạn	256,115,749,934	304,712,543,846
Phải trả người bán bên liên quan (i)	23,695,200	1,317,600
Phải trả người bán bên thứ ba	256,160,164,734	304,711,226,246
Công ty CP LICOGI13	72,707,363,195	73,772,273,191
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	30,009,861,494	31,075,607,310
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	21,827,163,853	-
Nhà cung cấp trong nước khác	131,615,776,192	199,863,345,745
Cộng	256,115,749,934	304,712,543,846

(i) Số dư phải trả người bán bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Các khoản phải trả người bán chủ yếu phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng, tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và các dịch vụ liên quan đến phát triển dự án. Tiến độ thanh toán phụ thuộc vào tiến độ nghiệm thu khối lượng thực hiện, điều kiện hợp đồng và khả năng thu xếp nguồn vốn của Tập đoàn.

VI.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Khách hàng bên liên quan (i)	115,532,600,000	10,736,600,000
Khách hàng bên thứ ba	996,662,934	1,899,977,645
Khách hàng khác	996,662,934	1,899,977,645
Cộng	116,529,262,934	12,636,577,645

(i) Số dư trả trước người bán bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Các khoản người mua trả tiền trước từ các bên liên quan phát sinh từ các giao dịch thương mại thông thường và được thực hiện theo các điều kiện giao dịch đã được các bên thống nhất.

VI.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước**VI.17.a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn**

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	21,387,118,585	66,292,519,305	74,397,500,124	13,282,137,766
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	311,508,104,339	52,005,302,531	38,354,733,150	325,158,673,720
Thuế thu nhập cá nhân ("TNCN")	420,900,040	3,004,069,628	2,565,570,902	859,398,766
Thuế bảo vệ môi trường	78,621,532	2,168,258,926	1,417,063,282	829,817,176
Tiền thuê đất	-	33,168,386,248	29,070,022,445	4,098,363,803
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	538,440,070	538,440,070	-
Cộng	333,394,744,496	157,176,976,708	146,343,329,973	344,228,391,231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

VI.17.b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/09/2026
Thuế GTGT vãng lai đã nộp	2,335,456,218	178,797,821	991,363	2,513,262,676
Thuế TNDN nộp thừa	68,862,152	-	-	68,862,152
Thuế khác nộp thừa	30,450,024	-	30,450,024	-
Cộng	2,434,768,394	178,797,821	31,441,387	2,582,124,828

VI.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	225,318,119,847	197,793,452,291
Bên liên quan (i)	167,808,973,127	138,959,745,243
Bên thứ ba	57,509,146,720	58,833,707,048
Chi phí dự toán cho dự án Đại đồng Hoàn Sơn GĐII (*)	130,886,543,166	141,922,779,838
Chi phí dự toán cho dự án CCN Tân Phú 1 (*)	55,870,690,993	45,756,000,000
Các khoản chi phí phải trả khác	8,237,762,850	29,022,657,753
Cộng	420,313,116,856	414,494,889,882

(*) Chi phí còn phải đầu tư đối với diện tích đất thương phẩm đã ghi nhận doanh thu, được ước tính dựa trên dự toán chi phí và được Hội đồng Quản trị phê duyệt cho từng dự án.

VI.19. Doanh thu chờ phân bổ

VI.19.a. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Doanh thu dịch vụ tư vấn pháp lý dự án - Bên liên quan (i) (*)	93,484,115,846	39,085,986,310
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	33,240,909,091	33,949,814,273
Bên liên quan (i)	2,117,589,420	1,039,811,332
Bên thứ ba	-	72,000,000
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	2,117,589,420	967,811,332
	58,125,617,335	4,096,360,705

VI.19.b. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	6,419,922,865	9,126,083,424
Bên liên quan (i)	6,419,922,865	9,126,083,424
Bên thứ ba	-	31,760,437
Cộng	99,904,038,711	48,212,069,734

(i) Số dư doanh thu chờ phân bổ đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b Số dư với các bên liên quan.

(*) Các khoản này chủ yếu liên quan đến các giao dịch đang được Tập đoàn rà soát hồ sơ và nghĩa vụ thực hiện. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện đánh giá lại bản chất các khoản mục này để xác định phương án xử lý kế toán phù hợp trong các kỳ tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/09/2026	01/01/2026
VI.20. Phải trả khác		
VI.20.a. Phải trả khác ngắn hạn	568,178,391,334	330,198,055,176
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	527,469,906,810	278,826,634,082
Bên liên quan (i)	27,669,000,000	27,669,000,000
Bên thứ ba	499,800,906,810	251,157,634,082
+ Công ty CP Đầu tư SCC (1)	390,412,710,000	-
+ Đặt cọc dự án Tân Phú 1, Tân Phú 2 (2)	81,955,351,159	95,612,103,619
+ Đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II (2)	24,181,406,321	151,323,155,663
+ Các đối tượng khác	3,251,439,330	4,222,374,800
Lãi vay phải trả	30,553,699,489	38,544,973,720
Bên liên quan (*) (i)	25,249,630,233	26,908,473,916
Bên thứ ba	5,304,069,256	11,636,499,804
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10,154,785,035	12,826,447,374
Bên liên quan (i)	1,500,000,000	1,500,000,000
Bên thứ ba	8,654,785,035	12,826,447,374
VI.20.b. Phải trả khác dài hạn	16,803,663,937	14,882,568,671
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16,803,663,937	14,882,568,671
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	6,503,330,497	5,867,188,753
Các đối tượng khác	10,300,333,440	9,015,379,918
Cộng	584,982,055,271	345,080,623,847

VI.20. Phải trả khác (tiếp theo)

(i) Số dư phải trả khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b Số dư với các bên liên quan.

(1) Khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê lại Quyền sử dụng đất đã có Hạ tầng Kỹ thuật số SCCI.001/TT'NT-NTT/2026 ngày 04/6/2026, sẽ được chuyển tiếp thành khoản thanh toán tương ứng khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê lại Quyền sử dụng đất đã có Hạ tầng Kỹ thuật.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc theo các Thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo quyền thuê lại các Lô đất tại Dự án cụm Khu Công nghiệp Tân Phú 1, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, Dự án cụm Công nghiệp Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên và Dự án Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn GD II, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh ngay khi lô đất có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện theo ký kết Thỏa thuận Nguyên tắc. Giá trị đặt cọc tùy thuộc vào từng hợp đồng. Thời hạn đặt cọc dự kiến trước ngày hoàn thành tiến độ thực hiện Dự án và kèm điều khoản tự gia hạn tương ứng thời gian kéo dài do khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.21. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1,759,895,210,411	1,759,895,210,411	1,856,821,289,168	1,856,821,289,168
Vay bên liên quan (21.1)	818,744,875,104	818,744,875,104	804,466,275,105	804,466,275,105
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (1)	266,581,917,963	266,581,917,963	278,906,917,963	278,906,917,963
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (2)	315,000,000,000	315,000,000,000	315,000,000,000	315,000,000,000
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên (3)	42,702,892,883	42,702,892,883	42,702,892,883	42,702,892,883
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (4)	86,015,952,708	86,015,952,708	86,015,952,708	86,015,952,708
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (5)	33,790,000,000	33,790,000,000	34,186,400,000	34,186,400,000
Công ty CP ĐT & PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn (6)	28,812,000,000	28,812,000,000	28,812,000,000	28,812,000,000
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	16,210,000,000	16,210,000,000	16,210,000,000	16,210,000,000
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1,352,111,550	1,352,111,550	1,352,111,551	1,352,111,551
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	27,000,000,000	27,000,000,000	-	-
Công ty CP KumBa	1,280,000,000	1,280,000,000	1,280,000,000	1,280,000,000
Vay ngân hàng (21.2)	638,082,190,879	638,082,190,879	690,842,542,308	690,842,542,308
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (7)	582,618,705,366	582,618,705,366	548,080,901,728	548,080,901,728
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (8)	55,463,485,513	55,463,485,513	136,760,031,028	136,760,031,028
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	-	-	730,200,000	730,200,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (10)	-	-	5,091,409,552	5,091,409,552
Các khoản vay Ngân hàng TMCP khác	-	-	180,000,000	180,000,000
Vay công ty (21.3)	303,068,144,428	303,068,144,428	361,512,471,755	361,512,471,755
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (11)	32,820,000,000	32,820,000,000	32,820,000,000	32,820,000,000
Công ty CP Cơ điện tử và Tin học Cholimex	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển NMID (12)	70,600,000,000	70,600,000,000	-	-
Các đối tượng khác	191,648,144,428	191,648,144,428	320,692,471,755	320,692,471,755

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2,070,039,827,860	2,070,039,827,860	1,869,980,699,100	1,869,980,699,100
Vay ngân hàng (21.2)	2,070,039,827,860	2,070,039,827,860	1,869,980,699,100	1,869,980,699,100
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (7)	1,962,079,025,561	1,962,079,025,561	1,623,601,516,001	1,623,601,516,001
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (8)	-	-	4,335,978,315	4,335,978,315
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	-	-	515,800,000	515,800,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (10)	105,099,102,299	105,099,102,299	241,166,004,784	241,166,004,784
Các khoản vay Ngân hàng TMCP khác	2,861,700,000	2,861,700,000	361,400,000	361,400,000
Cộng	3,829,935,038,271	3,829,935,038,271	3,726,801,988,268	3,726,801,988,268

21.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

- (1) Khoản vay Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác (được thuyết minh ở mục V.2) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, chi tiết như sau:
- (1.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các Phụ lục số 1-02/2021/HĐCTV/ LADIC-SGT, Phụ lục số 3-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, Phụ lục số 4-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2026.
- (1.2) Hợp đồng số 0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 06/01/2023 và các Phụ lục số 01/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 02/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 12/01/2027.
- (1.3) Hợp đồng số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 18/08/2023 và các Phụ lục số 01/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 02/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 17/02/2027.
- (1.4) Hợp đồng số 01.2024/HĐCV/LADIC-SLA ngày 23/12/2024 và các PLHĐ phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh, lãi suất 4%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 23/12/2026.
- (2) Khoản vay Công Ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát, chi tiết như sau:
- (2.1) Thỏa thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021, Phụ lục số 02/2021/TTV/TRC-SGT ngày 28/10/2023, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn đến hết ngày 28/10/2026.
- (2.2) Hợp đồng cho vay số 3110/2023/HĐV/TCC-SGT ngày 31/10/2023, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này là khoản vay tín chấp. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/10/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục V.2), chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và các Phụ lục số 01/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2022, Phụ lục số 02/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/07/2022, Phụ lục số 03/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2023, Phụ lục số 04/2021/TTMV/HY-SGT ngày 28/01/2024, Phụ lục số 05/2021/TTMV/HY-SGT ngày 28/10/2024, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn đến hết ngày 28/10/2026.

(4) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc cụ thể như sau:

(4.1) Hợp đồng cho vay 02/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/02/2024. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/03/2027.

(4.2) Hợp đồng cho vay 07/2024/AT/SCD-SGT ngày 29/02/2024 và các Phụ lục số 07A/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/04/2024, Phụ lục số 07B/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/10/2024. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/09/2026.

(4.3) Hợp đồng số 08/2019/AT/SCD-SGVN ngày 27/8/2019 và các PL số 08/2020 /AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08A/2021/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08B/2022/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08C/2022/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08D/2023/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08E/2023/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08F/2024/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08G/2024/AT/PLHĐ/SCD-SGTL ngày 01/10/2025 để thực hiện dự án với lãi suất là 8%/năm, thời hạn đến ngày 01/10/2026.

(5) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel, chi tiết như sau:

(5.1) Hợp đồng cho vay 1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022 và các Phụ lục số 04A/2023/PLHĐ/SDJ-SGT ngày 13/08/2023, Phụ lục số 04A/2024/PLHĐ/SDJ-SGT ngày 13/08/2024, Phụ lục số 01-1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 13/08/2025, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 12%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/08/2027.

(5.2) Thỏa thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và các Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 25/08/2022, Phụ lục số TT1-0104/2024/TTMV/SDJ-SGT ngày 31/03/2024, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 3,5%/năm, thời hạn đến hết ngày 01/04/2027.

(6) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn theo Hợp đồng vay số 07-2011/HĐVV ngày 01/03/2011 và phụ lục số 06.6/07-2011/HĐVV thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2019. Hiện tại công ty CP đầu tư phát triển KCN cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động và đóng mã số thuế. Công ty đang làm thủ tục để cản trừ khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư.

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(7) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi tiết như sau:

(7.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022HĐCVDADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022 và các Phụ lục lịch trả nợ, đề đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, Phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 5 (năm) năm kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 06 (sáu) tháng, thời hạn theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7.2) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCVDADTL/NHCT282-SGT-LS ký ngày 14/12/2023 để đầu tư Dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Lương Sơn, Phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 51 (năm mươi một) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 24 (hai mươi tư) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 34,53 ha tại Dự án cụm công nghiệp Lương Sơn gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án.

(7.3) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2026-HĐCVDADTL/NHCT282-0302615063 ký ngày 12/06/2026 để đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Đông Triều với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 72 (bảy mươi hai) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 18 (mười tám) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 116,92ha tại Dự án KCN Đông Triều gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án.

(7.4) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2024-HĐCVDADT/NHCT902-SGT, ký ngày 19/09/2024 để đầu tư xây dựng tòa nhà ICT2. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là tòa nhà ICT1 và tài sản hình thành trong tương lai là tòa nhà văn phòng ICT2 tại địa chỉ Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TPHCM. Lãi suất cho vay là 12%/năm.

(7.5) HĐ cho vay hạn mức số 012/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 28/05/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ.

(7.6) HĐ cho vay hạn mức số 024/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 15/09/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ.

(7.7) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT168-SGTLA ngày 31/3/2023 để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh với lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và theo các thông báo điều chỉnh lãi suất trong kỳ, lãi suất vay tại ngày 30/09/2026 là 8,50%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Bên vay không phải thực hiện trả nợ gốc trong khoảng thời gian 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn, số tiền vay được hoàn trả trên cơ sở kỳ hạn 3 tháng vào ngày trùng với ngày thanh toán lãi tương ứng.

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường, hỗ trợ, GPMB, chi phí san nền và các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư.

- Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư (bao gồm nhưng không giới hạn quyền sở hữu, sử dụng, kinh doanh, khai thác và hưởng lợi từ việc kinh doanh, khai thác khu công nghiệp, quyền phải thu, quyền thụ hưởng từ các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm và các quyền phát sinh khác từ Dự án).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải và các tài sản khác).
- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại Công ty TNHH Saigontel Long An để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Nam Tân Tập.
- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông - Sài Gòn tại Công ty TNHH Saigontel Long An để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Nam Tân Tập.
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có kỳ hạn 06 tháng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Saigontel Long An.

(8) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**, chi tiết như sau:

(8.1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/16346640/HĐTD ngày 03/07/2024, vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất theo từng lần nhận nợ cụ thể, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sở hữu bất động sản của nhiều cá nhân.

(8.2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25990215/HĐTD ngày 25/08/2025 để thực hiện xây dựng nhà xưởng cho thuê trong Khu CNC Đà Nẵng với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 96, lô A23 Đường số 10 KCNC Đà Nẵng tại xã Hoà Liên, Huyện Hoà Vang, Đà Nẵng

(8.3) Hợp đồng vay số 01/2026/271609/HĐTDTC ký ngày 06/07/2026 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất là 10,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô...

(8.4) HĐ cho vay hạn mức thấu chi số 02/2026/271609/HĐTDTC ký ngày 30/07/2026, HĐ cho vay hạn mức số 03/2026/271609/HĐTDTC ký ngày 19/08/2026 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 (mười hai) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 32,975,371,580 VNĐ

(9) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam**, chi tiết như sau:

(9.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER.

(9.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO

(10) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**, chi tiết như sau:

Hợp đồng vay VPbank số BCLC-4055-01 ngày 14/12/2024 mục đích để thanh toán các chi phí hợp lệ, hợp pháp và/hoặc cho vay tái tài trợ khoản vay của BIDV và vay bù đắp tài chính để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2 huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo quy định của bên cho vay tại thời điểm giải ngân và tại ngày 31/12/2025 là 10,6% và 8.9% cho 2 khoản vay bù đắp và tái tài trợ. Hình thức bảo đảm: Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp; Toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Tài Khoản Dự Án, các khoản tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ các khoản tiền gửi phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự Án.

21.3. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(11) Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/03/2023 và các Phụ lục số 01/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2023, Phụ lục số 02/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/03/2024, Phụ lục số 03/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2024, Phụ lục số 04/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2025 mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/09/2026.

(12) Khoản vay Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển NMID theo hợp đồng số 01.2026/HĐCV/SLA-NMID ngày 28/1/2026, lãi suất 4%/năm, thời hạn đến ngày 02/01/2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/09/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	43,697,762,879	39,482,473,738
Cộng	43,697,762,879	39,482,473,738

VI.23. Vốn chủ sở hữu**VI.23.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem chi tiết tại trang số 57)**

VI.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2026	01/01/2026
Vốn góp của các nhà đầu tư	100%	1,480,035,180,000	1,480,035,180,000
Cộng	100%	1,480,035,180,000	1,480,035,180,000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		310	310
VI.23.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu			
Vốn góp đầu kỳ		1,480,035,180,000	1,480,035,180,000
Vốn góp cuối kỳ		1,480,035,180,000	1,480,035,180,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-

VI.23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

VI.23.4. Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148,003,518	148,003,518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148,003,518	148,003,518
Cổ phiếu phổ thông	148,003,518	148,003,518
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	310	310
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148,003,208	148,003,208
Cổ phiếu phổ thông	148,003,208	148,003,208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.23.5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát (xem chi tiết tại trang số 57)

VI.23.5. Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
	Số lượng	Số lượng
USD	1,077.93	1,141.07
EUR	620.33	620.33
Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)	333.58	305.79

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

VII.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các Khu công nghiệp	510,635,662,373	
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	87,698,253,987	274,856,364,201
Doanh thu bán hàng hóa	69,063,089,132	
Doanh thu cho thuê văn phòng và nhà xưởng	32,774,032,693	1,010,160,798,226
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	
Cộng	700,171,038,185	1,285,017,162,427

VII.2. Giá vốn hàng bán

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố (Đã phân loại lại)
Giá vốn đất cho thuê lại đất và hạ tầng tại các Khu công nghiệp	324,927,464,781	
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	34,022,772,150	234,333,022,219
Giá vốn của hàng hóa đã bán	67,077,499,878	
Giá vốn văn phòng và nhà xưởng cho thuê	31,922,225,129	391,144,084,624
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	
Cộng	457,949,961,938	625,477,106,843

VII.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14,874,635,825	17,613,487,916
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.	36,595,153	939,665,794
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	87,019,253,372	-
Các khoản thu nhập tài chính khác	708,905,182	56,750,155
Cộng	102,639,389,532	18,609,903,865

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
VII.4. Chi phí tài chính		
Chi phí đi vay	65,697,819,373	63,848,012,551
Lỗ chênh lệch tỷ giá	146,967,244	8,636,550
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	75,871,793,995	30,816,489,806
Cộng	141,716,580,612	94,673,138,907
VII.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	51,610,444,811	37,322,319,419
Chi phí đồ dùng văn phòng	252,271,939	851,198,351
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,947,246,620	4,234,049,661
Thuế, phí và lệ phí	1,879,669,525	1,005,590,423
Dự phòng dự phòng phải thu khó đòi	-	7,842,400,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29,888,529,797	17,306,506,015
Chi phí bằng tiền khác	15,796,527,481	38,730,904,690
Cộng	104,374,690,173	107,292,968,559
VII.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	49,674,112,234	121,848,720,032
2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1,035,300,993	1,407,440,314
3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	50,709,413,227	123,256,160,346
VII.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	594,866,950	4,136,470,552
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	594,866,950	4,136,470,552
VII.8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	47,695,103,416	362,909,851,019
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	47,695,103,416	362,909,851,019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	148,003,208	148,003,208
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	322	2,452

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	148,003,208	148,003,208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	148,003,208	148,003,208

VII.9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	47,695,103,416	362,909,851,019
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	47,695,103,416	362,909,851,019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	148,003,208	148,003,208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	148,003,208	148,003,208
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	322	2,452

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

IX.1. Các khoản tiền, tương đương tiền nhưng không được sử dụng

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn không có khoản tiền và tương đương tiền nào bị hạn chế sử dụng do quy định của pháp luật hoặc các ràng buộc khác.

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

IX.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1,175,091,651,694	1,211,572,735,618

IX.4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1,073,358,601,691	1,177,891,880,400

IX.5. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

Trong kỳ kế toán, Tập đoàn không phát sinh giao dịch mua, bán hoặc thanh lý công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

X.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/09/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

X.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

X.3.a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát			756,000,000	756,000,000
Ông Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	Thù lao	117,000,000	117,000,000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	Thù lao	117,000,000	117,000,000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	Thù lao	117,000,000	117,000,000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	Thù lao	117,000,000	117,000,000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	Thù lao	108,000,000	108,000,000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	Thù lao	90,000,000	90,000,000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	Thù lao	90,000,000	90,000,000
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			2,701,376,082	2,530,544,637
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Tổng Giám đốc	Tiền lương	428,559,064	240,358,827
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	PTGD Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	Tiền lương	626,454,239	527,972,502
Ông Phạm Văn Lực	PTGD Đô thị	Tiền lương	641,375,000	536,375,000
Ông Nguyễn Anh Tú	PTGD Kỹ thuật kiêm Giám đốc CN Thái Nguyên	Tiền lương	268,220,000	741,765,000
Ông Vũ Ngọc Ánh	PTGD kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh	Tiền lương	736,767,780	484,073,308

(*) Theo Quyết định số 22B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31/05/2021 về việc trả Thù lao thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty. Riêng cá nhân Chủ tịch HĐQT ông Đặng Thành Tâm từ chối không nhận thù lao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3.b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Số dư tại ngày	
	30/09/2026	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Gốc và lãi cho vay)	119,197,677,673	118,543,298,011
Công ty CP Bất Động Sản BHS (1)	97,653,749,988	103,022,375,810
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (2)	20,115,962,209	13,947,413,711
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	1,384,513,423	533,344,108
Công ty CP TN Global	43,452,053	1,040,164,382
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn	56,043,940,760	167,941,227,570
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	42,548,714,728	153,552,460,703
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam	8,180,224,372	8,104,751,452
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng	5,227,554,497	5,870,507,773
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	396,000,000
Công ty CP TN Global	47,740,963	2,657,642
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	39,706,200	14,850,000
3. Phải thu dài hạn khác	25,898,725,000	25,898,725,000
Phải thu khác - Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn (3)	25,000,000,000	25,000,000,000
Ký cược, ký quỹ - Công ty CP TN Global	898,725,000	898,725,000
4. Phải trả người bán ngắn hạn	23,695,200	1,317,600
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	23,695,200	1,317,600
5. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	115,532,600,000	10,736,600,000
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc	115,532,600,000	10,736,600,000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn (Lãi vay)	167,808,973,127	138,959,745,243
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát	77,625,205,483	63,713,424,655
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	50,039,082,940	44,627,059,905
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	20,859,494,452	20,540,100,214
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6,660,544,235	6,552,523,492
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	8,277,678,200	-
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	3,179,309,466	2,537,662,737
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	1,110,216,157	988,974,240
Công ty CP KumBa	57,442,194	-
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn và dài hạn	33,240,909,091	34,053,574,710
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	24,150,000,000	24,150,000,000
Công ty CP Kum-Ba	9,090,909,091	9,090,909,091
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	-	103,760,437
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	-	708,905,182

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3.b. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Số dư tại ngày	
	30/09/2026	01/01/2026
8. Phải trả ngắn hạn khác	54,418,630,233	56,077,473,916
Nhận ký quỹ, ký cược - Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na (4)	27,669,000,000	27,669,000,000
Lãi vay phải trả	25,249,630,233	26,908,473,916
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	18,700,000,000	18,700,000,000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	5,152,556,752	5,152,556,752
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	1,124,362,797	1,767,316,073
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	1,015,890,407
Công ty CP Kumba	272,710,684	272,710,684
Các khoản phải trả, phải nộp khác - Ông Đặng Thành Tâm	1,500,000,000	1,500,000,000
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	797,141,275,104	804,466,275,105
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (5)	315,000,000,000	315,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (6)	266,581,917,963	278,906,917,963
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (7)	86,015,952,708	86,015,952,708
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên	42,702,892,883	42,702,892,883
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	34,186,400,000	34,186,400,000
Công ty CP ĐT PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28,812,000,000	28,812,000,000
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	16,210,000,000	16,210,000,000
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	5,000,000,000	-
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1,352,111,550	1,352,111,551
Công ty CP Kumba	1,280,000,000	1,280,000,000

- (1) Khoản cho Công ty CP Bất động sản BHS vay tín chấp theo các hợp đồng và phụ lục gia hạn kèm theo có kỳ hạn từ 6-8 tháng, lãi suất tại ngày 30/06/2026 từ 8%-8,5%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/07/2026. Số dư gốc cho vay tại ngày 30/09/2026 là 97.653.749.988 VND.
- (2) Khoản cho Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na vay tín chấp theo các hợp đồng và phụ lục kèm theo, lãi suất tại ngày 30/09/2026 từ 6% đến 11%/năm, có thời hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày lập báo cáo chính.
- (3) Khoản phải thu khác Công ty CP Bưu chính Viễn thông Sài Gòn liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần doanh nghiệp dự án trong tương lai. Hiện tại hợp đồng đã quá hạn, Công ty đánh giá dự án liên quan không thể tiếp tục thực hiện và khoản đặt cọc không còn khả năng thu hồi.
- (4) Khoản tiền nhận đặt cọc từ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina để thực hiện hợp đồng dịch vụ liên quan đến dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, TP Hồ Chí Minh.
- (5) Khoản vay Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát, chi tiết như sau:
- (5.1) Theo thỏa thuận cho vay và các phụ lục kèm theo, với hạn mức tín dụng 154.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn 24 tháng và chịu lãi suất 5%/năm, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động của Tập đoàn, được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục VI.2). Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 30.000.000.000 VND.
- (5.2) Theo hợp đồng cho vay và các phụ lục kèm theo, với hạn mức tín dụng 285.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn 24 tháng và chịu lãi suất 6%/năm, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động của Tập đoàn, không có tài sản đảm bảo. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 285.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3.b. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Cho vay	9,450,000,000	2,250,000,000
	Phải thu tiền lãi cho vay	860,581,377	464,160,554
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	24,856,200	96,791,000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	86,891,000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	34,711,200	55,605,000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	36,028,800	55,605,000
	Phải trả tiền lãi vay	8,319,322,036	9,197,845,368
	Trả tiền lãi vay	-	190,381,683
	Vay tiền	-	81,231,466,379
	Trả tiền gốc vay	12,325,000,000	20,550,000,000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Phải trả tiền lãi vay	319,394,238	992,395,712
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	396,000,000	-
	Phải trả tiền lãi vay	1,057,537,139	1,035,838,291
	Trả tiền lãi vay	1,490,000,000	500,000,000
	Vay tiền	3,790,000,000	-
	Trả tiền gốc vay	4,186,400,000	-
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	3,250,800	58,311,000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	3,250,800	58,311,000
	Cho vay	1,010,000,000	515,000,000
	Phải thu tiền lãi cho vay	70,604,932	7,959,451

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Phải trả tiền lãi vay	5,412,023,035	5,146,817,555
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Phải trả tiền lãi vay	108,020,757	80,904,431
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Cần trừ công nợ	642,953,276	826,700,151
Công ty CP Kum Ba	Phải trả tiền lãi vay	57,442,194	76,083,286
	Trả tiền gốc vay	-	850,000,000
Công ty CP TN Global	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	47,740,963	437,769,284
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	2,657,642	437,627,988
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	10,276,573,400	2,813,056,420
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	9,964,723,400	3,124,906,420
	Phải thu tiền lãi cho vay	3,287,671	40,767,122
	Cho vay	-	4,000,000,000
	Thu tiền gốc cho vay	1,000,000,000	3,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	43,404,438	536,070,919
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	43,404,438	542,820,886
	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	-	161,675,133,873
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	111,003,745,975	377,277,103,177
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	-	150,437,975,000
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Phải trả tiền lãi vay	13,911,780,828	14,011,780,821
	Trả tiền gốc vay	-	5,000,000,000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Hạ Tầng Việt Nam	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	99,448,920	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	23,976,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem chi tiết tại trang số 58-59)

X.5. Thông tin so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026. 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. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

Theo đó, một số số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 đã được điều chỉnh/phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026		Chênh lệch do các điều chỉnh
		Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	
Trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
1. Khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	225,022,010,851	380,328,393,364	(155,306,382,513)
2. Khoản mục Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(15,592,801,750)	15,592,801,750
3. Khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn		129,068,200,000	-	129,068,200,000
4. Khoản mục Phải thu ngắn hạn khác	135	326,023,761,158	299,785,578,645	26,238,182,513
5. Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(69,427,272,685)	(53,834,470,935)	(15,592,801,750)
6. Khoản mục Phải thu dài hạn khác	215	93,346,866,400	40,515,448,860	52,831,417,540
7. Khoản mục Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	740,026,372,585	792,857,790,125	(52,831,417,540)

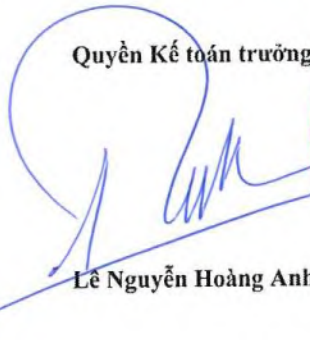
X.6. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập



Nguyễn Ngọc Hà

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm-Phương



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính**VI.2.a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	30/09/2026			01/01/2026 (Đã phân loại lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	142,039,172,840	142,039,172,840	-	231,622,175,238	231,622,175,238	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	75,000,000,000	75,000,000,000	-	143,363,123,290	143,363,123,290	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	63,942,515,306	63,942,515,306	-	85,246,969,756	85,246,969,756	-
Ngân hàng khác	3,096,657,534	3,096,657,534	-	3,012,082,192	3,012,082,192	-
Gốc và lãi cho vay	183,416,635,739	167,823,833,989	(15,592,801,750)	148,706,218,126	133,113,416,376	(15,592,801,750)
Bên liên quan (i)	127,565,293,632	127,565,293,632	-	118,543,298,011	118,543,298,011	-
Bên thứ ba	55,851,342,107	40,258,540,357	(15,592,801,750)	30,162,920,115	14,570,118,365	(15,592,801,750)
Cộng	325,455,808,579	309,863,006,829	(15,592,801,750)	380,328,393,364	364,735,591,614	(15,592,801,750)

VI.2.b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026 (Đã phân loại lại)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
VI.2.b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	184,363,680,000	(9,130,097,550)	175,233,582,450	184,363,680,000	(7,948,833,931)	176,414,846,069
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	139,368,680,000	(6,282,927,009)	133,085,752,991	139,368,680,000	(5,903,542,218)	133,465,137,782
Công ty CP SkyX Saigontel	3,480,000,000	(200,854,189)	3,279,145,811	3,480,000,000	(253,911,299)	3,226,088,701
Công ty TNHH SAIGONTEL STS Việt Nam	11,515,000,000	(628,931,028)	10,886,068,972	11,515,000,000	(371,867,267)	11,143,132,733
Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	30,000,000,000	(2,017,385,324)	27,982,614,676	30,000,000,000	(1,419,513,147)	28,580,486,853

	30/09/2026			01/01/2026 (Đã phân loại lại)		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
VI.2.b2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1,543,583,751,592	(373,032,751,619)		792,857,790,125	(297,160,957,624)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam (5)	29,370,630	420,000,009,000	-		-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (6)	28,499,212	301,252,434,466	-		-	-
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (7)	6,270,000	220,000,000,000	(200,000,000,000)	6,270,000	220,000,000,000	(187,160,232,711)
Cty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn (8)	16,003,665	265,313,144,445	(165,313,144,445)	16,003,665	265,313,144,445	(101,441,526,386)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (9)	9,000,000	90,000,000,000	-	9,000,000	90,000,000,000	-
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (10)	8,940,000	88,933,518,001	(538,223,494)		-	-
Trường ĐHDL Hùng Vương (11)		42,300,000,000	(2,300,000,000)		42,300,000,000	(2,300,000,000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (12)	1,887,618	29,246,203,140	(1,358,680)	1,887,618	29,246,203,140	(1,358,680)
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (13)	2,881,200	28,812,000,000	-	2,881,200	28,812,000,000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Sô		4,880,025,000	(4,880,025,000)		4,880,025,000	(4,880,025,000)
Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc SPT		15,000,000	-		15,000,000	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu		-	-	5,946,000	59,460,000,000	(1,377,814,847)
Hợp đồng ủy thác đầu tư không đồng kiểm soát cho cá nhân (14)		52,831,417,540	-		52,831,417,540	-
Cộng		1,543,583,751,592	(373,032,751,619)		792,857,790,125	(297,160,957,624)

(*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

VI.2.b7. Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/09/2026
Ngắn hạn	15,592,801,750	-	-	15,592,801,750
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	15,592,801,750	-	-	15,592,801,750
Dài hạn	297,160,957,624	77,249,608,842	1,377,814,847	373,032,751,619
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	297,160,957,624	77,249,608,842	1,377,814,847	373,032,751,619
Tổng	625,507,518,748	154,499,217,684	2,755,629,694	761,658,304,988

VI.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi

Chỉ tiêu	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
VI.6.a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	69,427,272,685	-		69,427,272,685	-	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4,126,259,453	-	Trên 3 năm	4,126,259,453	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	5,515,267,154	-	Trên 3 năm	5,515,267,154	-	Trên 3 năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Công ty CP Địa ốc Viễn đông Việt Nam	15,592,801,750	-	Trên 3 năm	15,592,801,750	-	Trên 3 năm
Phải thu khác	44,192,944,328	-		44,192,944,328	-	
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31,869,953,000	-	Trên 3 năm	31,869,953,000	-	Trên 3 năm
- Các đối tượng khác	12,322,991,328	-	Trên 3 năm	12,322,991,328	-	Trên 3 năm
VI.6.b. Nợ xấu - Nợ phải thu dài hạn	25,000,000,000	-		25,000,000,000	-	
Phải thu khác - Công ty CP Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25,000,000,000	-	Trên 3 năm	25,000,000,000	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	94,427,272,685	-		94,427,272,685	-	

VI.6.c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/09/2026
Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau				
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	4,126,259,453	-	-	4,126,259,453
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5,515,267,154	-	-	5,515,267,154
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	15,592,801,750	-	-	15,592,801,750
Phải thu khác ngắn hạn	44,192,944,328	-	-	44,192,944,328
Phải thu khác dài hạn	25,000,000,000	-	-	25,000,000,000
Tổng	94,427,272,685	-	-	94,427,272,685

(*) Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	61,517,953,361	52,254,001,120	51,985,091,407	48,316,616,950	214,073,662,838
Mua trong kỳ	50,950,453	641,295,545	4,653,752,468	-	5,345,998,466
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3,289,900,000)	-	(3,289,900,000)
Số dư cuối kỳ	61,568,903,814	52,895,296,665	53,348,943,875	48,316,616,950	216,129,761,304
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	43,850,528,725	11,122,238,789	32,439,859,635	30,151,813,790	117,564,440,939
Khấu hao trong kỳ	1,743,929,742	5,036,850,835	3,537,894,000	2,611,315,768	12,929,990,345
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3,289,900,000)	-	(3,289,900,000)
Số dư cuối kỳ	45,594,458,467	16,159,089,624	32,687,853,635	32,763,129,558	127,204,531,284
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	17,667,424,636	41,131,762,331	19,545,231,772	18,164,803,160	96,509,221,899
Số dư cuối kỳ	15,974,445,347	36,736,207,041	20,661,090,240	15,553,487,392	88,925,230,020

- * Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 47.220.273.492 VND.
- * TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 41.883.068.172 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	1,480,035,180,000	(465,119,800)	(3,100,000)	341,094,869,726	270,757,133,272	2,091,418,963,198
Lợi nhuận	-	-	-	358,377,892,615	(4,608,196,933)	353,769,695,682
Số dư tại ngày 30/09/2025	1,480,035,180,000	(465,119,800)	(3,100,000)	699,472,762,341	266,148,936,339	2,445,188,658,880
Số dư tại ngày 01/01/2026	1,480,035,180,000	(465,119,800)	(3,100,000)	673,910,134,055	265,107,007,882	2,418,584,102,137
Lợi nhuận	-	-	-	47,695,103,416	(7,721,379,635)	39,973,723,781
Số dư tại ngày 30/09/2026	1,480,035,180,000	(465,119,800)	(3,100,000)	721,605,237,471	257,385,628,247	2,458,557,825,918

5. Thuyết minh lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI)

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu của NCI (%)	01/01/2026	Lợi nhuận thuần trong kỳ	30/09/2026
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	30%	13,613,279,296	(340,622,980)	13,272,656,316
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	40%	89,198,841,114	383,888,456	89,582,729,570
Công ty TNHH Saigontel Long An	25%	162,294,887,472	(7,764,645,111)	154,530,242,361
Cộng		265,107,007,882	(7,721,379,635)	257,385,628,247

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động cho thuê lại đất có CSHT, hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động bán hàng hóa và hoạt động cho thuê văn phòng & nhà xưởng. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động cho thuê lại đất có CSHT	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Doanh thu bán hàng hóa	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần							
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	510,635,662,373	87,698,253,987	69,063,089,132	32,774,032,693	700,171,038,185	-	700,171,038,185
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán cho bộ phận khác	-	27,902,346,503	573,957,951	-	28,476,304,454	(28,476,304,454)	-
2. Chi phí							
- Giá vốn	324,927,464,781	43,322,772,150	67,640,102,026	31,922,225,129	467,812,564,086	(9,862,602,148)	457,949,961,938
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	185,708,197,592	44,375,481,837	1,422,987,106	851,807,564	232,358,474,099		242,221,076,247
4. Tài sản bộ phận	-	54,486,556	-	4,492,844,893,643	4,492,899,380,199		4,492,899,380,199
5. Tài sản không phân bổ							3,669,693,847,866
Tổng tài sản							8,162,593,228,065
6. Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	6,503,330,497	6,503,330,497		6,503,330,497
7. Nợ phải trả không phân bổ							5,697,532,071,650
Tổng nợ phải trả							5,704,035,402,147

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Tp. Hà Nội, Tp. Đà Nẵng, Tây Ninh, Quảng Ninh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau: Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tp. Hà Nội	Các tỉnh khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần								
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	99,766,785,666	389,481,811,813	166,193,684,803	41,744,817,743	2,983,938,160	700,171,038,185	-	700,171,038,185
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán cho bộ phận khác	27,896,849,303			573,957,951	5,497,200	28,470,807,254	(28,470,807,254)	-
2. Chi phí								
- Giá vốn	54,053,519,279	221,957,224,949	121,551,107,960	58,225,964,326	2,162,145,424	457,949,961,938	-	457,949,961,938
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	45,713,266,387	167,524,586,864	44,642,576,843	16,481,146,583	821,792,736	242,221,076,247		242,221,076,247
4. Tài sản bộ phận	2,343,775,808,955	2,056,787,291,860	853,027,922,810	645,569,956,631	3,380,321,037,499	9,279,482,017,755	(1,125,965,210,028)	8,153,516,807,727
5. Tài sản không phân bổ						9,076,420,338		9,076,420,338
Tổng tài sản								8,162,593,228,065
6. Nợ phải trả bộ phận	1,599,392,181,177	657,609,822,217	768,172,215,464	376,329,685,294	2,602,330,040,032	6,003,833,944,184	-	6,003,833,944,184
7. Nợ phải trả không phân bổ						43,697,762,879		43,697,762,879
Tổng nợ phải trả								6,047,531,707,063

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo Quý 3 năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

- Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, nay Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2026 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

	Số liệu KQKD Hợp nhất công bố		Chênh lệch		Ghi chú
	Quý 03/2026	Quý 03/2025	Giá trị	Tỷ lệ %	
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	310,735,183,686	237,322,197,297	73,412,986,389	31%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	310,735,183,686	237,322,197,297	73,412,986,389	31%	(1)
4. Giá vốn hàng bán	192,970,947,131	147,806,555,426	45,164,391,705	31%	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	117,764,236,555	89,515,641,871	28,248,594,684	32%	(1)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	-	-	-	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	5,690,305,773	6,549,791,183	(859,485,410)	-13%	
8. Chi phí tài chính	54,335,116,926	46,884,992,738	7,450,124,188	16%	(2)
Trong đó: Chi phí lãi vay	21,990,061,491	26,788,019,121	(4,797,957,630)	-18%	(2)
9. Chi phí bán hàng	1,387,470,500	2,300,326,131	(912,855,631)	-40%	(3)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	37,070,359,537	30,525,858,559	6,544,500,978	21%	(4)
11. <i>Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh</i>	<i>(1,975,813,769)</i>	<i>1,303,965,722</i>	<i>(3,279,779,491)</i>	<i>-252%</i>	
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28,685,781,596	17,658,221,348	11,027,560,248	62%	
13. Thu nhập khác	12,302,100	791,867,276	(779,565,176)	-98%	
14. Chi phí khác	890,102,657	110,807,022	779,295,635	703%	
15. Lợi nhuận khác	(877,800,557)	681,060,254	(1,558,860,811)		
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27,807,981,039	18,339,281,602	9,468,699,437	52%	
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19,158,819,237	14,534,834,526	4,623,984,711	32%	
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1,745,054,116	998,202,503	746,851,613	75%	
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6,904,107,686	2,806,244,573	4,097,863,113	146%	(5)

Nguyên nhân dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 03 năm 2026 :

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 03/2026 tăng 73.4 tỷ tương đương tăng 31% do CNTN phát sinh doanh thu cho thuê đất tại CCN Tân Phú I, Thái Nguyên đạt 32 tỷ, và doanh thu tại CN Bắc Ninh từ hoạt động cho thuê đất KCN Đại Đồng, Hoàn Sơn đạt 224 tỷ cũng tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu tài chính Quý 03/2026 giảm 859 triệu đồng tương ứng giảm 13% so với cùng kỳ năm 2025 là do Chi phí tài chính Quý 03/2026 tăng 7.45 tỷ đồng tương ứng tăng 16% so với cùng kỳ năm 2025 và do Công ty mẹ trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Chi phí bán hàng Quý 03/2026 giảm 912 triệu đồng tương ứng giảm 40% so với cùng kỳ năm 2025 do Công ty mẹ và các đơn vị đã linh hoạt trong chính sách bán hàng và cho thuê để ký kết hợp đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 3/2026 tăng 6.5 tỷ tương đương 21% so cùng kỳ năm 2025 là do Công Ty mẹ và các đơn vị thành viên do Công ty mẹ và các Công ty thành viên cơ cấu lại lực lượng nhân sự trong các Công ty.
- (5) Chính các nguyên nhân vừa nêu đã làm cho Lợi nhuận sau thuế Quý 03/2026 tăng 4 tỷ đồng tương ứng tăng 146% so với cùng kỳ năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo 9 tháng đầu năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

- Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, nay Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

	Số liệu KQKD Hợp nhất công bố		Chênh lệch		
	9 tháng đầu năm 2026 công bố	9 tháng đầu năm 2025 công bố	Giá trị	Tỷ lệ %	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	700,171,038,185	1,285,017,162,427	(584,846,124,242)	-46%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	700,171,038,185	1,285,017,162,427	(584,846,124,242)	-46%	(1)
4. Giá vốn hàng bán	457,949,961,938	625,477,106,843	(167,527,144,905)	-27%	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	242,221,076,247	659,540,055,584	(417,318,979,337)	-63%	(1)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	-	-		
7. Doanh thu hoạt động tài chính	102,639,389,532	18,609,903,865	84,029,485,667	452%	(2)
8. Chi phí tài chính	141,716,580,612	94,673,138,907	47,043,441,705	50%	(3)
Trong đó: Chi phí lãi vay	65,697,819,373	63,848,012,551	1,849,806,822	3%	
9. Chi phí bán hàng	11,692,396,049	4,971,334,970	6,721,061,079	135%	(4)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	104,374,690,173	107,292,968,559	(2,918,278,386)	-3%	
11. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	4,468,265,547	7,990,013,263	(3,521,747,716)	-44%	
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	91,545,064,492	479,202,530,276	(387,657,465,784)	-81%	
13. Thu nhập khác	2,306,078,941	6,343,546,038	(4,037,467,097)	-64%	
14. Chi phí khác	2,573,139,475	1,577,505,161	995,634,314	63%	
15. Lợi nhuận khác	(267,060,534)	4,766,040,877	(5,033,101,411)		
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	91,278,003,958	483,968,571,153	(392,690,567,195)	-81%	
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	50,709,413,227	123,256,160,346	(72,546,747,119)	-59%	
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	594,866,950	4,136,470,552	(3,541,603,602)	-86%	
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39,973,723,781	356,575,940,255	(316,602,216,474)	-89%	(5)

Nguyên nhân dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 :

- (1) - Doanh thu lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 so với lũy kế 9 tháng đầu năm 2025 giảm 584 tỷ tương đương 46% do Năm 2025 doanh thu từ hoạt động cho thuê đất tại DA Đại Đồng Hoàn Sơn - CN Bắc Ninh đạt được rất cao.
- (2),(3) - Doanh thu hoạt động tài chính lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 tăng 84 tỷ tương đương tăng 452% so với cùng kỳ năm 2025, do Công ty phát sinh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần, bên cạnh đó Chi phí tài chính tăng 47 tỷ tương đương 50% do Công ty thực hiện trích lập dự phòng các khoản đầu tư.
- (4) - Chi phí bán hàng lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 tăng 6.7 tỷ tương đương tăng 135% so cùng kỳ năm 2025 do công ty thay đổi chính sách bán hàng để có thể đẩy mạnh doanh thu trong năm
- (5) - Các nguyên nhân vừa nêu đã làm lợi nhuận sau thuế lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 giảm 316,6 tỷ đồng tương ứng giảm 89% so với cùng kỳ năm 2025.